

**built**  
for  
what  
**comes**

# NEXT



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



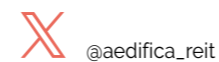
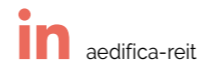
OULU MÄNTYPELLONPOLKU - KINDERDAGVERBLIJF IN OULU (FI)

#### Vereiste onderdelen

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen worden de vereiste onderdelen van Aedifica's jaarlijks financieel verslag 2025 weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- Financial review pagina's 68-86
- Corporate governance verklaring pagina's 87-116
- Risicofactoren pagina's 117-127
- Jaarrekening pagina's 128-186

Dit jaarlijks financieel verslag geeft een overzicht van de activiteiten en de jaarrekening van het boekjaar dat geëindigd is op 31 december 2025.



#### Stuur ons uw opmerkingen

[ir@aedifica.eu](mailto:ir@aedifica.eu)

#### Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden, CFO – [ingrid.daerden@aedifica.eu](mailto:ingrid.daerden@aedifica.eu)

Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – [delphine.noirhomme@aedifica.eu](mailto:delphine.noirhomme@aedifica.eu)

Bob Boeckx, Corporate Communications Manager – [bob.boeckx@aedifica.eu](mailto:bob.boeckx@aedifica.eu)

#### Ontwerp en realisatie

[www.chriscom.eu](http://www.chriscom.eu)

het Aedifica-team

#### Fotografie

Gunter Binsack, Ashleigh Britten, Dan Chadwick, Eric Herschaft, Mika Huisman, Roope Jakonen, John Jordan, Tommi Levy, Dorian Lohse, Egbert Nijkamp, Wille Nyssönen, Nicolas Peeters, David Plas, Sami Säily, The Owl, Vulpia & Sami Tirkkonen

#### Aedifica NV

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Belliardstraat 40 (bus 11) te 1040 Brussel - België  
Tel: +32 (0)2 626 07 70 - Fax: +32 (0)2 626 07 71  
BTW-BE 0877 248 501 – R.P.R. Brussel

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)

This annual report is also available in English<sup>1</sup>.  
Ce rapport annuel est également disponible en français<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De Engelstalige versie van dit document is het originele document zoals ingediend bij en goedgekeurd door de FSMA, als bevoegde autoriteit onder de Prospectusverordening. De Frans- en Nederlandstalige versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.

## INHOUD

### INHOUD

#### DIT IS AEDIFICA

#### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

#### ONZE AANPAK VAN MVO

#### BUSINESS REVIEW

#### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

#### RISICOFACTOREN

#### JAARREKENING

#### BIJKOMENDE INFORMATIE



# Built for what COMES NEXT

Aedifica vierde in 2025 haar 20<sup>ste</sup> verjaardag. In die twee decennia is er heel wat veranderd. Ook Aedifica is niet bij de pakken blijven zitten en ziet er nu heel anders uit. Van een lokale Belgische speler op de residentiële markt zijn we uitgegroeid tot een pure-play Europese zorgvastgoedinvesteerder die in topvorm verkeert en klaar is om verder te groeien. We zijn 'built for what comes next'.

Schaalbaarheid is essentieel voor ons vastgoedsegment. Door de vergrijzing in Europa is zorgvastgoed een markt met een hoge structurele vraag. Dat zorgt voor uitdagingen qua aanbod: hoe kan er voldoende kwalitatief en betaalbaar zorgvastgoed worden gecreëerd zodat exploitanten kunnen groeien en de zorgcapaciteit op peil kan blijven?

In mei 2025 formuleerde Aedifica een duidelijk antwoord op die uitdaging: een toonaangevend beursgenoteerd Europees zorgvastgoedplatform creëren door een combinatie met Cofinimmo op touw te zetten. Die grotere gecombineerde groep zal de vruchten plukken van een grotere operationele kracht, een sterkere balansstructuur en lagere kapitaalkosten. Zo blijven we relevant voor al onze stakeholders, zoals onze aandeelhouders, zorgoperatoren, kredietverstrekkers en, last but not least, ons team.

De combinatie komt op het juiste moment. De zorgvastgoedmarkt trekt weer aan, exploitanten overwegen uitbreiding, zoeken naar nieuwe locaties en starten nieuwe projecten. Bovendien zijn die zorgexploitanten op zoek naar vastgoedoplossingen van partners die de sector ook effectief goed begrijpen.

Met onze twintig jaar ervaring weten we hoe we hierop moeten inspelen en bieden we oplossingen op maat: kwalitatief, operationeel geschikt vastgoed tegen een voor de exploitant haalbare prijs, terwijl we tegelijkertijd een stabiel rendement voor onze aandeelhouders realiseren. Met een sterker platform is Aedifica niet alleen klaar voor de volgende groeifase en uitstekend gepositioneerd om dit te vertalen naar waardecreatie, maar zal het ook een inspirerende en dynamische 'great place to work' kunnen bieden aan haar teams, de mensen die dit alles mogelijk maken.

**Stefaan Gielens**  
CEO



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



### 5 DIT IS AEDIFICA

- 6 Profiel
- 8 Een gesprek over 2025 & de toekomst
- 10 Aedifica in 2025
- 11 Kerncijfers
- 12 Highlights

### 15 TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

- 17 Trends
- 18 Strategie
- 19 Waardecreatie

### 20 ONZE AANPAK VAN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

- 22 Waardeketen
- 23 Dubbele materialiteitsbeoordeling
- 29 Ons MVO-framework
- 30 Onze MVO-doelstellingen
- 31 SDG's & UN Global Compact
- 31 ESG-ratings

### 32 BUSINESS REVIEW

- 34 Portfolio
- 51 Partners
- 59 Organisatie
- 68 Financial review

### 87 CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### 117 RISICFACTOREN

### 128 JAARREKENING

### 187 BIJKOMENDE INFORMATIE



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

Profiel  
Een gesprek over 2025  
& de toekomst  
Aedifica in 2025  
Kerncijfers  
Highlights

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



LOUGHSHINNY  
WOONZORGCENTRUM  
IN SKERRIES (IE)

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

#### Profiel

Een gesprek over 2025 & de toekomst

Aedifica in 2025

Kerncijfers

Highlights

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

Al twintig jaar bouwt Aedifica aan futureproof zorgvastgoed. In zeven Europese landen ontwikkelen en investeren we in duurzame en innovatieve zorgconcepten die mensen de ruimte geven om zorg te krijgen op de manier die zij zelf verkiezen.

Dankzij onze succesvolle strategie en 20 jaar aan expertise is onze vastgoedportefeuille jaarlijks met gemiddeld 20% gegroeid tot 6,3 miljard €.

In 2025 behaalde Aedifica opnieuw uitstekende resultaten, terwijl we een gezonde schuldgraad hebben behouden en de kosten van de schuld op een redelijk niveau hebben gehouden. Bovendien hebben we door onze combinatie met Cofinimmo de grootste healthcare REIT in Europa gecreëerd en de op drie na grootste ter wereld.

Terwijl de vergrijzing van de Europese bevolking de behoefte aan extra zorgvastgoedcapaciteit doet toenemen en het marktsentiment verandert, heeft Aedifica in 2025 aangetoond dat het klaar is om daarop in te spelen en de volgende groeifase in het zorgvastgoed te capteren.



## PROFIEL

### Housing with care

Onze tagline spreekt voor zich. Aedifica is een Belgische beursgenoteerde onderneming die gespecialiseerd is in het aanbieden van innovatieve, duurzame en betaalbare vastgoedoplossingen aan zorgverleners en hun klanten in heel Europa. We focussen ons in het bijzonder op huisvesting voor ouderen met een zorgvraag – een segment dat een sterk groeipotentieel heeft door de steeds snellere vergrijzing van de Europese bevolking.

Sociale duurzaamheid is één van onze fundamentele drijfveren: we willen meerwaarde creëren voor de brede samenleving door het ontwikkelen van innovatieve zorglocaties die zijn afgestemd op de behoeften van hun gebruikers en die hun levenskwaliteit verbeteren. We investeren niet louter in vastgoed, we investeren in de samenleving.

We bieden onze aandeelhouders een betrouwbare vastgoedbelegging met een aantrekkelijk rendement. Voortbouwend op onze 20 jaar ervaring bestaat onze succesvolle strategie uit het realiseren van recurrente en geïndexeerde huurinkomsten via een kwalitatief hoogwaardige, gediversifieerde vastgoedportefeuille die wordt ondersteund door langlopende huurovereenkomsten en structurele vraag.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019). Sinds 2020 maken Aedifica we uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Het aandeel is ook opgenomen in de BEL ESG-index, die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria.

# #1

Europa's grootste healthcare REIT

# #4

healthcare REIT wereldwijd

AEDIFICA HEFT AANGE-TOOND DAT HET KLAAR IS OM IN TE SPELEN OP DE VOLGENDE GROEIFASE IN HET ZORGVASTGOED.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

#### Profiel

- Een gesprek over 2025 & de toekomst
- Aedifica in 2025
- Kerncijfers
- Highlights

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

ZORGVASTGOED HEEFT EEN STERK GROEIPOTENTIEEL HEEFT DOOR DE STEEDS SNELLERE VERGRIJZING VAN DE EUROPESE BEVOLKING.



**PRIESTY FIELDS**  
WOONZORGCENTRUM IN CONGLETON (UK)

## Waarom investeren?

- 1 Pure-play**  
toonaangevende Europese zorgvastgoed-GVV
- 2 Structurele demografische vraag**  
versnellende vergrijzing van Europese bevolking > pagina 41
- 3 Publieke financiering**  
die onze huurders ondersteunt
- 4 18 jaar**  
gewogen gemiddelde looptijd huurcontracten > pagina 37
- 5 Veerkrachtige portefeuillewaardering**  
> pagina 79
- 6 Gezonde balans**  
> pagina 73
- 7 Sterk track record**  
in investeringen, eigen vermogen & schuldfinanciering
- 8 Aantrekkelijk dividend**  
ruim gedekt door operationele kasstromen > pagina 85
- 9 Grotere schaal**  
een platform dat klaar is om groeikansen te benutten

CREATIE VAN EUROPA'S GROOTSTE ZORGVASTGOED-GVV: SUCCESVOLLE UITVOERING VAN RUILBOD OP COFINIMMO

2026

2025

- VOORBEREING VAN RUILBOD OP COFINIMMO
- 300 MLN € AAN NIEUWE INVESTERINGEN & ONTWIKKELINGEN
- KAPITAALRECYCLING: DESINVESTERING VAN PORTEFEUILLE IN ZWEDEN

2023

- OPNAME IN DE BEL ESG INDEX
- 410 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN

2021

- EERSTE INVESTERINGEN IN IERLAND & SPANJE
- 330 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN
- EERSTE DUURZAME OBLIGATIE VOOR 500 MLN €

2019

- EERSTE INVESTERINGEN IN HET VERENIGD KONINKRIJK
- SECUNDAIRE NOTERING OP EURONEXT AMSTERDAM
- 420 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN
- PURE-PLAY ZORGVASTGOEDINVESTEERDER: DESINVESTERING VAN APPARTEMENTEN & HOTELS

2016

- EERSTE INVESTERINGEN IN NEDERLAND

2013

- EERSTE INVESTERINGEN IN DUITSLAND

2006

- BEURSINTRODUCTIE OP EURONEXT BRUSSELS
- EERSTE INVESTERINGEN IN ZORGVASTGOED

25

24

23

22

21

20

19

17

16

15

13

12

06

05

2024

- PORTEFEUILLE OVERSCHRIJDT GRENSEN VAN 6 MILJARD €

2022

- 310 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN
- LANCERING VAN NETTO-NUL-BROEIKASGASTRAJECT

2020

- EERSTE INVESTERING IN FINLAND & ZWEDEN: OPENBAAR OVERNAMEBOD OP HOIVATILAT OYJ
- 710 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN
- OPNAME IN DE BEL 20 INDEX

2017

- 220 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN

2015

- 150 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN

2012

- 100 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN

2005

- OPRICHTING VAN AEDIFICA
- PORTEFEUILLE VAN APPARTEMENTEN & HOTELS

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

Profiel

Een gesprek over 2025 & de toekomst

Aedifica in 2025

Kerncijfers

Highlights

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



DOORDAT AEDIFICA EN COFINIMMO HUN KRACHTEN BUNDELEN, ONTSTAAT ER EEN GROTER EN FINANCIËEL STERKER PLATFORM, WAT EEN UNIEKE OPPORTUNITEIT BIEDT VOOR WAARDECREATIE.

Stefaan Gielens  
Chief Executive Officer

# EEN GESPREK OVER 2025 & DE TOEKOMST



Terwijl de vergrijzing van de Europese bevolking de behoefte aan extra zorgvastgoedcapaciteit doet toenemen en het marktsentiment verbetert, heeft Aedifica in 2025 getoond dat het klaar is om daarop in te spelen.

Doorheen het jaar heeft Aedifica de basis gelegd voor de creatie van de toonaangevende healthcare REIT in Europa door een overeenkomst te sluiten met Cofinimmo om beide bedrijven te combineren via een ruilbod in aandelen, dat met succes werd afgerond in maart 2026.

Tijdens de voorbereiding van deze omvangrijke transactie, bleef Aedifica gefocust op haar eigen strategische doelstellingen. Zo voerde de Groep haar strategische vastgoedrotatie-

programma uit door haar volledige Zweedse portefeuille te desinvesteren. Daarnaast kondigde Aedifica voor bijna 300 miljoen € aan nieuwe ontwikkelingen en acquisities aan, terwijl ze haar lopende investeringsprogramma verder uitvoerde en haar vastgoedportefeuille bleef beheren. Die inspanningen resulteerden opnieuw in sterke resultaten over de hele lijn, zoals blijkt uit de EPRA Earnings\* die boven het vooropgestelde budget liggen en met 4% zijn gestegen ten opzichte van 2024.

Met deze uitstekende resultaten in het achterhoofd blikken Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur, en Stefaan Gielens, Chief Executive Officer, samen terug op het boekjaar 2025. Daarbij kijken ze alvast vooruit naar wat 2026 in petto heeft.

## Creatie van de toonaangevende healthcare REIT in Europa

**SERGE WIBAUT:** In 2025 vierden we het twintigjarig bestaan van Aedifica. Dat was echter klein bier als je kijkt naar wat we in de loop van dat jaar in gang hebben gezet. In plaats van terug te blikken op wat we in die twintig jaar hebben bereikt, keken we vooruit en namen we de nodige maatregelen om Aedifica voor te bereiden op de toekomst.

**STEFAN GIELENS:** Met de almaar toenemende vergrijzing in Europa, die de vraag naar betaalbaar zorgvastgoed doet stijgen, en het veranderende marktsentiment waardoor zorgexploitanten opnieuw aan groei kunnen denken, was dit het perfecte moment om het toonaangevende platform voor zorgvastgoed in Europa te creëren door de krachten te bundelen met Cofinimmo.

**SW:** De combinatie van beide bedrijven biedt een unieke opportuniteit voor waardecreatie, omdat er zo een grotere en financieel robuustere groep ontstaat. Dankzij de grotere schaal zal de gecom-

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

Profiel

Een gesprek over 2025 & de toekomst

Aedifica in 2025

Kerncijfers

Highlights

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

bineerde groep veelbelovende vooruitzichten hebben om de kapitaalkosten te verlagen en een duurzame groei van de winst per aandeel te realiseren. Bovendien creëren we zo een platform dat perfect gepositioneerd is om het voortouw te nemen in de volgende groeifase van de zorgvastgoedsector.

## Kapitaalrecycling & nieuwe opportuniteiten

**SG:** Tijdens de voorbereiding van deze mijlpaaltransactie bleven we echter ook gefocust op onze standalone-strategie. We hebben ons strategische vastgoedrotatieprogramma nauwgezet uitgevoerd en hebben 34 zorglocaties verkocht voor een totaal van 128 miljoen €, waaronder ook onze volledige portefeuille in Zweden. Die desinvesteringen hebben ons extra slagkracht gegeven om nieuwe investeringsopportuniteiten na te streven en ons ontwikkelingsprogramma aan te vullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen.

**SW:** We hebben 22 nieuwe projecten en forward purchases toegevoegd aan het investeringsprogramma ten bedrage van bijna 215 miljoen €. Rekening houdend met de elf projecten die in de loop van het jaar zijn opgeleverd voor een totaalbedrag van 96 miljoen €, brengen deze nieuwe toevoegingen de omvang van het investeringsprogramma op 276 miljoen €, met een gemiddeld initieel rendement op basis van de kostprijs van ca. 6,5%.

**SG:** Daarnaast hebben we tien bestaande zorglocaties verworven voor 78 miljoen €, waardoor het totale bedrag aan aangekondigde investeringen in 2025 op ca. 293 miljoen € uitkomt. Aan het einde van het jaar was onze vastgoedportefeuille gegroeid tot 6,3 miljard €, met 618 zorglocaties die plaats bieden aan bijna 36.400 bewoners en 12.700 kinderen.

## Een gezonde balans

**SW:** Dat we goed gepositioneerd zijn om die nieuwe opportuniteiten te benutten, is ook te danken aan onze sterke balans. We hebben een geconsolideerde schuldgraad van ca. 41% behou-

den, ruim onder de drempel van 45% die Aedifica zichzelf oplegt in haar financieel beleid.

**SG:** Bovendien bleef de portefeuillewaardering bij ongewijzigde portefeuille over heel 2025 positief, wat de veerkracht van zorgvastgoed bevestigt.

**SW:** Met 2,1% zijn we erin geslaagd om de gemiddelde kost van de schulden op een redelijk niveau te houden. Dit dankzij de renteafdekkingen die we hadden afgesloten – met een gewogen gemiddelde looptijd van nagenoeg 4 jaar – en die bijna 90% van onze financiële schuld afdekken.

**SG:** Daarnaast hebben we onze financiële middelen versterkt door voor 585 miljoen € aan langlopende bank(her)financiering af te sluiten. Met 743 miljoen € aan beschikbare ruimte op toegezegde kredietlijnen eind 2025 beschikken we over voldoende middelen om de uitvoering van ons investeringsprogramma en onze liquiditeitsbehoeften in 2026 te financieren.

**SW:** In 2025 heeft S&P bovendien onze gezonde balans bevestigd door zijn investment-grade kredietrating van BBB te handhaven. Na de aankondiging van de combinatie met Cofinimmo kreeg de kredietrating een positieve outlook. Nadat het ruilbod in maart 2026 met succes was afgerond, heeft S&P onze kredietrating effectief verhoogd naar BBB+, waardoor we de kosten van onze schuldfinanciering in de toekomst kunnen verlagen. Op lange termijn zal dat een positieve impact hebben op onze investeringscapaciteit en onze winst per aandeel.

## Solide resultaten ondersteunen stijgend dividend

**SG:** Nu we het toch over de winst hebben, we hebben in 2025 opnieuw stevige resultaten neergezet. De huurinkomsten stegen met 7% tot 361 miljoen €, niet alleen dankzij extra inkomsten uit acquisities en voltooide projecten, maar ook door de indexering van de huurgelden met 2,7% bij ongewijzigde portefeuille. Dat resulteerde in 245 miljoen € aan EPRA Earnings, een stijging van 4% op jaarbasis.

**SW:** Dankzij deze uitstekende resultaten kunnen we aan de algemene vergadering een brutodividend van 4,00 € per aandeel voorstellen, een stijging van bijna 3% ten opzichte van vorig jaar.

## Built for what comes next

**SG:** Met zulke uitstekende resultaten zijn we helemaal klaar voor een nieuw boekjaar met interessante kansen. De zorgvastgoedmarkt staat aan het begin van een nieuwe cyclus, aangedreven door een aanzienlijke structurele vraag.

**SW:** Met een sterke balans en een goed gepositioneerde portefeuille, en de slagkracht en expertise van een groter platform, verkeert Aedifica in

uitstekende vorm om tegemoet te komen aan de vraag naar kwaliteitsvolle en betaalbare zorglocaties en zo de volgende groeifase in zorgvastgoed te capteren.

**Serge Wibaut**  
Voorzitter van de raad van bestuur

**Stefaan Gielens**  
Chief Executive Officer



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

- Profiel
- Een gesprek over 2025 & de toekomst
- Aedifica in 2025
- Kerncijfers
- Highlights

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# AEDIFICA IN 2025

## België

79 sites  
8.250 bewoners  
505.500 m<sup>2</sup>  
1.255 mln € reële waarde  
17 mln € in pipeline  
18 jaar WAULT  
5,9% brutorendement



## Duitsland

99 sites  
10.100 bewoners  
603.200 m<sup>2</sup>  
1.190 mln € reële waarde  
34 mln € in pipeline  
20 jaar WAULT  
5,6% brutorendement



## Nederland

68 sites  
3.100 bewoners  
331.600 m<sup>2</sup>  
694 mln € reële waarde  
13 mln € in pipeline  
14 jaar WAULT  
6,2% brutorendement



## Verenigd Koninkrijk<sup>1</sup>

117 sites  
7.650 bewoners  
350.700 m<sup>2</sup>  
1.253 mln € reële waarde  
40 mln € in pipeline  
22 jaar WAULT  
6,5% brutorendement



## Finland

230 sites  
4.550 bewoners &  
12.700 kinderen  
327.500 m<sup>2</sup>  
1.234 mln € reële waarde  
70 mln € in pipeline  
12 jaar WAULT  
6,1% brutorendement



## Ierland

22 sites  
2.300 bewoners  
117.400 m<sup>2</sup>  
433 mln € reële waarde  
102 mln € in pipeline  
22 jaar WAULT  
5,6% brutorendement



## Spanje

3 sites  
450 bewoners  
20.600 m<sup>2</sup>  
34 mln € reële waarde  
27 jaar WAULT  
5,5% brutorendement

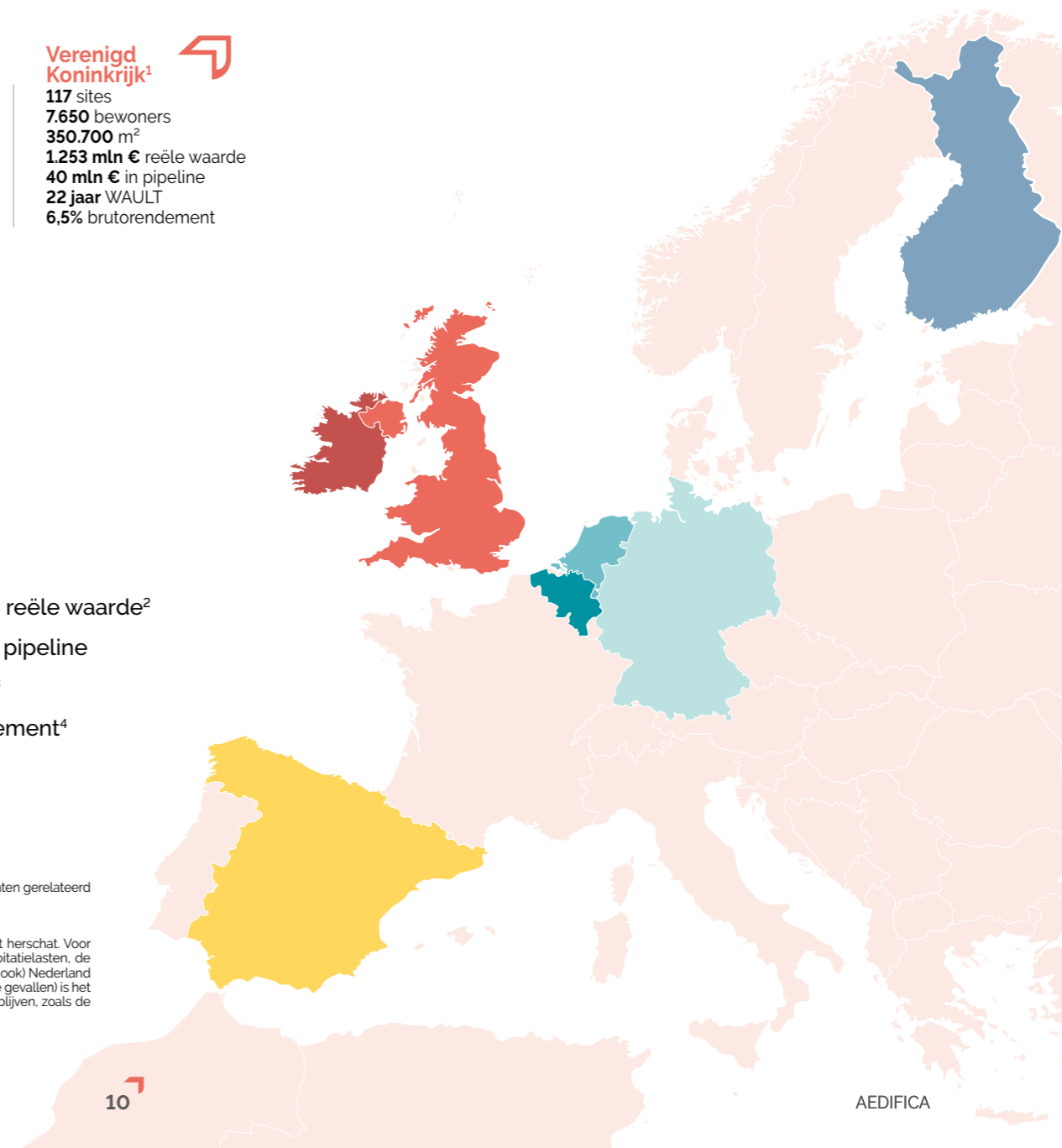


## Totale portefeuille

618 sites  
36.400 bewoners  
12.700 kinderen  
2.256.500 m<sup>2</sup> totale oppervlakte  
100% bezettingsgraad

6.183 mln € reële waarde<sup>2</sup>  
276 mln € in pipeline  
18 jaar WAULT<sup>3</sup>  
6,0% brutorendement<sup>4</sup>

- De zorglocaties op de Kanaaleilanden en het eiland Man worden gerapporteerd onder de Britse portefeuille.
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief de activa bestemd voor verkoop<sup>2</sup>, de gebruiksrechten gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en de grondreserve.
- Weighted average unexpired lease term: gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.
- Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderiving worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland en Finland (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, omdat bepaalde kosten voor rekening van de eigenaar blijven, zoals de reparatie en het onderhoud van het dak, de structuur en de gevels van het gebouw ('double net' contracten).



## INHOUD

### INHOUD

#### DIT IS AEDIFICA

- Profiel
- Een gesprek over 2025 & de toekomst
- Aedifica in 2025
- Kerncijfers**
- Highlights

#### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

#### ONZE AANPAK VAN MVO

#### BUSINESS REVIEW

#### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

#### RISICOFACTOREN

#### JAARREKENING

#### BIJKOMENDE INFORMATIE

# KERNCIJFERS

## Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren<sup>1</sup>

Kerncijfers vastgoed	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Reële waarde van de vastgoedportefeuille* (in miljoen €) <sup>2</sup>	6.285	6.218	5.849
Aantal gebouwen	618	635	617
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	6,0%	5,9%	5,8%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,6%	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,6%	5,5%	5,4%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,1%	0,1%	0,1%
WAULT (in jaren)	18	19	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	2,7%	3,3%	5,2%
Financiële kerncijfers	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Huurinkomsten (in miljoen €)	361,0	338,1	314,2
EPRA Earnings* (in miljoen €) <sup>3</sup>	244,8	234,6	219,6
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	244,4	204,8	24,5
EPRA Cost Ratio* (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	13,5%	14,2%	15,4%
EPRA Cost Ratio* (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	13,5%	14,1%	15,4%
Schuldgraad (in %)	40,8%	41,3%	39,7%
EPRA LTV*	39,7%	40,6%	39,1%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	2,0%	1,9%	1,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	2,1%	2,0%	1,9%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,4	3,8	4,4
Interest Cover Ratio* (ICR) <sup>4</sup>	6,2	6,2	5,9
Indekkingsgraad (in %)	88,3%	89,0%	95,8%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	3,8	4,4	5,1
Nettoschuld/EBITDA*	7,8	8,5	8,4
Kerncijfers per aandeel	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	5,15	4,93	5,02
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	5,14	4,31	0,56
EPRA NRV* (in €/aandeel)	87,09	86,46	84,17
Nettoactiefwaarde (in €/aandeel)	78,40	76,61	75,20
Dividend (bruto, in €/aandeel)	4,00	3,90	3,80

**5,15** €/aandeel  
EPRA Earnings\*

**4,00** €/aandeel  
voorgesteld brutodividend

\* 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 jaarverslag zijn aangeduid met een asterisk (\*). De prestatie maatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub-totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 43 van de geconsolideerde jaarrekening.

1. Zie sectie 'Synthese vande geconsolideerde resultaten' op pagina 75 & volgende voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.

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

3. In 2024 en 2023 bevatten de EPRA Earnings\* een eenmalige belastingteruggave van respectievelijk 4,2 miljoen € (2024) en 9,0 miljoen € (2023) als gevolg van het verkrijgen van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland. Zonder de eenmalige belastingteruggaven stegen de EPRA Earnings\* per aandeel van 4,82 € in 2023 naar 4,85 € in 2024.

4. De verhouding tussen het 'operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijn I t.e.m. XV van de geconsolideerde resultatenrekening) en de 'netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

- Profiel
- Een gesprek over 2025 & de toekomst
- Aedifica in 2025
- Kerncijfers
- Highlights**

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



# HIGHLIGHTS

## Portefeuille van 6,3 miljard €

**293 mln €**  
aan nieuwe investeringen & ontwikkelingen

**96 mln €**  
aan opgeleverde projecten

**128 mln €**  
aan desinvesteringen voor kapitaalrecycling  
> pagina's 69-71

## Een gezonde balans

**40,8%** schuldgraad

**BBB**  
investment-grade kredietrating met positieve vooruitzichten

**585 mln €**  
langlopende (her)financieringen afgesloten

**743 mln €**  
beschikbaar bedrag op kredietlijnen  
> pagina's 73-74

## Solide resultaten ondersteunen stijgend dividend

**+7%**  
stijging huurinkomsten y/y (+2,7% LFL)

**+4%**  
stijging EPRA Earnings' y/y

**+3%**  
stijging dividend y/y  
> pagina's 75-85

## Een aantrekkelijke werkplek

**130**  
medewerkers

**24 uur**  
opleiding per medewerker

**95%**  
van de medewerkers beveelt Aedifica aan als aantrekkelijke werkplek  
> pagina's 59-65

## Uitstekende ESG-ratings

Onze MVO-inspanningen werpen vruchten af, zo blijkt uit onze uitstekende ESG-scores.

**75/100**  
GRESB-score

**9,6 – 'verwaarloosbaar'**  
Sustainalytics Risk Rating

**AAA**  
MSCI-score  
> pagina 31

## Creatie van de toonaangevende Europese healthcare REIT

Aedifica's ruilbod op Cofinimmo  
> pagina's 13-14

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

- Profiel
- Een gesprek over 2025 & de toekomst
- Aedifica in 2025
- Kerncijfers
- Highlights

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# Creatie van de toonaangevende Europese healthcare REIT

## Aedifica's ruilbod op Cofinimmo

### Opportunititeit voor waardecreatie

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

Dankzij een grotere schaal zou de gecombineerde groep aantrekkelijke vooruitzichten hebben 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 het voortouw te nemen in de volgende groeifase van het zorgvastgoed.

Met die strategische voordelen in het achterhoofd heeft Aedifica in 2025 de basis gelegd voor de oprichting van Europa's toonaangevende healthcare REIT. Nadat Aedifica op 1 mei 2025 haar voornemen bekendmaakte om een ruilbod uit te brengen op alle Cofinimmo-aandelen, hebben de raden van bestuur van beide vennootschappen gesprekken gevoerd over een mogelijke combinatie. Op 3 juni 2025 hebben beide raden van bestuur unaniem een overeenkomst goedgekeurd om de krachten te bundelen via een ruilbod in aandelen gelanceerd door Aedifica.

### Operationele en financiële synergieën

De combinatie van beide bedrijven zal naar verwachting aanzienlijke operationele en financiële synergieën opleveren. Dit werd bevestigd op 4 juni 2025, toen S&P Global in een persbericht aankondigde dat het Aedifica's BBB-ratings op 'CreditWatch' met positieve implicaties had geplaatst (zie pagina 74), wat aangeeft dat S&P Global de ratings van Aedifica waarschijnlijk met één niveau zou kunnen verhogen tot BBB+ indien de transactie verloopt volgens de voorgestelde voorwaarden.

In maart 2026 heeft S&P Global aangekondigd dat het Aedifica's kredietwaardigheid effectief heeft verhoogd naar aanleiding van het succesvolle ruilbod op Cofinimmo. Zowel Aedifica's kredietwaardigheid op lange termijn als de rating voor zijn ongedekte schuld werden verhoogd van BBB naar BBB+, met stabiele vooruitzichten. Bovendien kreeg de Groep een A-2 kortetermijnrating toegekend.

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 nodige goedkeuring verkrijgen

Nadat de mededingingsautoriteiten in Nederland en Duitsland hun goedkeuring voor de transactie hadden gegeven en Frankrijk FDI-goedkeuring had verleend, moest de transactie nog worden goedgekeurd door de Belgische Mededingingsautoriteit (BCA). Midden juli 2025 kondigde Aedifica aan dat het Auditoraat van de BMA bijkomende vragen had gesteld, waarna ze in gesprek ging met het Auditoraat over mogelijke verbintenissen die ze zou kunnen aangaan om goedkeuring voor de transactie te verkrijgen.

Op 21 januari 2026 stemde het Mededingingscollege van de BMA in met de transactie, onder voorbehoud van Aedifica's verbintenis om over meerdere jaren zorgvastgoed in België te verkopen voor een totaalbedrag van 300 miljoen €. Na de goedkeuring van het prospectus van de transactie door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) op 27 januari 2026, stond het ruilbod open voor de aandeelhouders van Cofinimmo van vrijdag 30 januari 2026 tot en met maandag 2 maart 2026. De aandeelhouders van Cofinimmo kregen 1,185 nieuwe Aedifica-aandelen aangeboden voor elk Cofinimmo-aandeel dat zij inleverden.

## STRATEGISCHE VOORDELEN

>10 miljard €  
zorgvastgoedportefeuille

Betere toegang  
tot financiering

Synergieën  
lagere exploitatiekosten door samenwerking

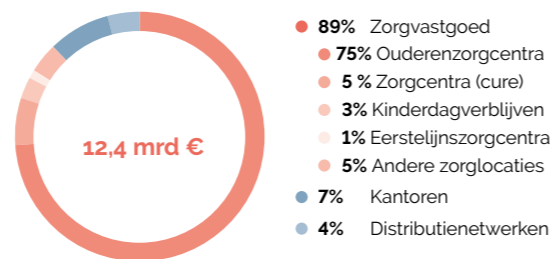
Upgrade van  
S&P-kredietrating naar

BBB+

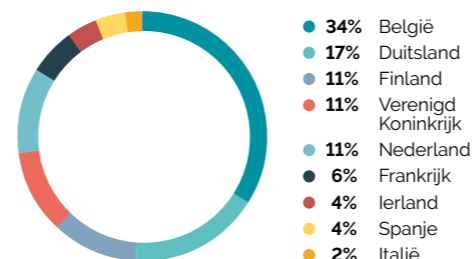
Betere diversificatie  
van huurders

Referentiespeler  
in beursgenoteerd  
zorgvastgoed  
sterkere positie op de Europese markt

### MEER DAN 10 MILJARD € AAN ZORGLOCATIES<sup>1</sup>



### STERK COMPLEMENTAIRE GEOGRAFISCHE VOETAFDRUK<sup>2</sup>



1. Gecombineerde portefeuille volgens bruto(vastgoed)actiefwaarde ('Gross Asset Value' - GAV, excl. gebruiksrechten op gronden, grondreserves, ontwikkelingsprojecten en financiële leases) gepubliceerd in de verslagen van Aedifica en Cofinimmo voor het vierde kwartaal van 2025.  
2. Gecombineerde portefeuille volgens bruto(vastgoed)actiefwaarde ('Gross Asset Value' - GAV, excl. gebruiksrechten op gronden, grondreserves, ontwikkelingsprojecten en financiële leases) gepubliceerd in de verslagen van Aedifica en Cofinimmo voor het vierde kwartaal van 2025. Het aandeel van de Belgische portefeuille zonder de kantoren- en distributienetwerkportefeuilles bedraagt 27%.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

- Profiel
- Een gesprek over 2025 & de toekomst
- Aedifica in 2025
- Kerncijfers
- Highlights**

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 1,185x

nieuwe Aedifica-aandelen voor elk ingeruild Cofinimmo-aandeel

### 80% VAN DE COFINIMMO-AANDELEN INGERUID

Tijdens de initiële aanvaardingsperiode van 30 januari tot 2 maart 2026 werden 30.312.595 Cofinimmo-aandelen aangeboden in het kader van 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 met coupon nr. 36 en volgende aangehecht. Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 83.470.544 en het maatschappelijk kapitaal 2.202.602.669,09 €.

### DE BLIK OP DE TOEKOMST GERICHT

Met dit uitstekende resultaat kan Aedifica beginnen met de integratie van de teams en portefeuilles in één platform, de verkoop van een Belgische zorgvastgoedportefeuille van 300 miljoen € in overeenstemming met de verbintenissen die aan de BMA is aangeboden, en de voorbereiding van de juridische fusie in de tweede helft van 2026. Deze fusie zal het integratieproces en de realisatie van de verwachte synergieën versnellen, met een volledig effect in de loop van 2027.

> Zie vooruitzichten op pagina 82

DE AANDEELHOUDERS VAN COFINIMMO HEBBEN DUIDELIJK HUN VERTROUWEN UITGESPROKEN IN ONZE AMBITIE OM EUROPA'S TOONAANGEVENDE HEALTHCARE REIT TE WORDEN, DIE HET VOORTOUW KAN NEMEN IN DE VOLGENDE GROEIFASE VAN DE ZORGVASTGOEDSECTOR.

Stefaan Gielens  
CEO

# Samen sterker.



2026

03

**10 MAART 2026**

BETALING DOOR UITGIFTE VAN NIEUWE AANDELEN

**30 JANUARI > 2 MAART 2026**

INITIËLE AANVAARDINGSPERIODE

02

**27 JANUARI 2026**

PROSPECTUS GOEDGEKEURD DOOR FSMA

01

**21 JANUARI 2026**

VOORWAARDELIJKE GOEDKEURING DOOR DE BELGISCHE MEDEDINGINGSAUTORITEIT

2025

**JANUARI 2026  
JULI 2025**

DIALOOG MET DE BELGISCHE MEDEDINGINGSAUTORITEIT

07

**11 JULI 2025**

AANDEELHOUDERS VAN AEDIFICA GEVEN BREDE STEUN AAN RUILBOD

06

**3 JUNI 2025**

BEIDE RADEN VAN BESTUUR BEREIKEN AKKOORD OVER VOORWAARDEN

05

**1 MEI 2025**

AEDIFICA KONDIGT INTENTIE AAN OM RUILBOD UIT TE BRENGEN OP ALLE AANDELEN IN COFINIMMO

## INHOUD

### INHOUD

#### DIT IS AEDIFICA

#### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

#### ONZE AANPAK VAN MVO

#### BUSINESS REVIEW

#### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

#### RISICOFACTOREN

#### JAARREKENING

#### BIJKOMENDE INFORMATIE

# Trends, strategie & waardecreatie

THE FERN DEAN  
WOONZORGCENTRUM  
IN DUBLIN-STEPASIDE (IE)

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



LOUGHSHINNY - WOONZORGCENTRUM IN SKERRIES (IE)

Als investeerder en ontwikkelaar is Aedifica gespecialiseerd in innovatief en duurzaam vastgoed dat beantwoordt aan de behoeften van zorgverleners en hun cliënten in heel Europa, met een bijzondere focus op huisvesting voor ouderen met hoge zorgbehoeften.

We investeren niet zomaar in vastgoed, we creëren meerwaarde voor alle stakeholders.

- Met onze gebouwen willen we de levenskwaliteit van de gebruikers verbeteren en hun impact op het milieu verminderen.
- Onze vastgoedoplossingen op maat dragen bij tot het succes van onze huurders.
- We zorgen ervoor dat onze mensen zich kunnen ontplooiën door hen een gezonde en inclusieve werkplek te bieden.
- De huurinkomsten van onze portefeuille zorgen voor een stabiel rendement voor investeerders.



**DANKZIJ ONZE SUCCESVOLLE GROEISTRATEGIE ZIJN WE DE MARKTREFERENTIE GEWORDEN IN EUROPEES BEURSGENOTEERD ZORGVASTGOED. EN DAAR ZIJN WE NOG LANG NIET KLAAR MEE.**

Stefaan Gielens  
CEO

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# TRENDS

Vier fundamentele trends vormen de basis voor de strategie waarmee Aedifica waarde creëert voor haar stakeholders en de samenleving.



## Vergrijzende bevolking

De Europese bevolking vergrijst. Het aantal mensen ouder dan 80 jaar zal tegen 2060 naar verwachting verdubbelen tot meer dan 60 miljoen. Aangezien mensen langer leven, hebben ze ook meer en specifiekere zorg nodig. Die demografische trend zal de komende decennia de nood aan gespecialiseerd zorgvastgoed doen toenemen en daarmee de veerkracht van de sector ondersteunen. De nood aan bijkomende woonzorgcentra blijkt duidelijk uit de wachtlijsten die in bepaalde markten al ontstaan nu de babyboomgeneratie ouder wordt.



## Publieke financiering

Europese regeringen financieren de gezondheidszorgbehoeften van hun bevolking met publieke middelen. Sinds de COVID-19-pandemie hebben de meeste Europese landen hun gezondheidszorguitgaven verder verhoogd.

## Verstedelijking



De aanhoudende verstedelijking in Europa creëert vraag naar geïntegreerde zorgvastgoedconcepten die een waaier aan diensten aanbieden. Deze zorgcampussen combineren vaak ouderenzorg met andere aanvullende diensten, zoals dagopvangcentra, medische centra, artspraktijken, kinderdagverblijven of huisvesting voor mensen met een beperking.

## Consolidatie



Zowel private als publieke zorgverleners doen steeds vaker een beroep op private investeerders om hun zorgvastgoedinfrastructuur te financieren. De private sector groeit omdat zorgverleners hun activiteiten uitbreiden in binnen- en buitenland. In de publieke sector hebben overheden slechts beperkte middelen om aan de groeiende vraag te voldoen en richten zich daarom eerder op de financiering van zorg en zorgafhankelijkheid dan op het verlenen van zorg als publieke exploitanten.



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# STRATEGIE

## Ons doel

Het aanbieden van innovatief, duurzaam en betaalbaar zorgvastgoed dat is afgestemd op de behoeften van de gebruikers en hun levenskwaliteit verbeterd.

ONS  
DOEL

## Onze focus

Voortbouwend op demografische trends en langlopende samenwerkingen met exploitanten focussen we op het ontwikkelen van een kwalitatieve portefeuille van Europees zorgvastgoed en op het voldoen aan de zorg- en huisvestingsnoden van de vergrijzende bevolking.

ONZE  
FOCUS

ONZE  
ACTIVITEITEN

## Onze activiteiten

### Verwerven & ontwikkelen

- We **investeren** in gebouwen die we verhuren aan zorgverleners.
- We **ontwikkelen** duurzaam vastgoed van hoge kwaliteit, met onze eigen lokale teams of in samenwerking met ontwikkelaars en exploitanten. In-house ontwikkeling laat ons toe om op maat gemaakte vastgoedoplossingen te leveren met meerdere (zorg)diensten om aan de behoeften van onze huurders en hun klanten te voldoen.
- We streven altijd naar **waardeverhogende** acquisities en ontwikkelingen zonder daarbij de ESG-normen uit het oog te verliezen.

### Diversifiëren

- We spelen flexibel in op de veranderende behoeften van de samenleving door de **gebouwtypes** binnen onze portefeuille te diversifiëren en zelfs verschillende zorgtypes binnen één campus te combineren.
- **Geografische diversificatie** voorkomt een te grote afhankelijkheid van één specifiek zorgconcept of één sociaal zekerheidsstelsel en zorgt voor verdere diversificatie van ons huurdersbestand.
- Door ons **huurdersbestand** te diversifiëren, diversifiëren we ook onze inkomstenstromen en beperken we de risico's die verbonden zijn aan één enkele exploitant.

### Verbeteren

- We verbinden ons ertoe om tegen 2050 de **broeikasgasuitstoot** over onze volledige portefeuille tot **netto-nul** te reduceren. Daarvoor werken we nauw samen met onze huurders om bestaande gebouwen te verbeteren, om zo hun ecologische voetafdruk en milieurisico's te minimaliseren en tegelijk de operationele kosten te beperken.
- Naast verbeteringen op ecologisch gebied, optimaliseren wij het **interne comfort** om de levenskwaliteit te verbeteren voor de mensen die in onze gebouwen wonen en werken, waardoor onze portefeuille in elk opzicht futureproof wordt.

### Versterken

- Het opbouwen en versterken van relaties met **onze exploitanten en communities** is essentieel voor het creëren van duurzame waarde op lange termijn. Dit helpt ons hun behoeften te begrijpen en stelt ons in staat om vastgoedoplossingen op maat te bieden die hen helpen succesvol te zijn, terwijl we onze inkomsten verhogen en waarde creëren voor de samenleving.
- We stimuleren **onze medewerkers** om ons bedrijfsdoel te realiseren door zorg te dragen voor hun gezondheid en welzijn, en te investeren in hun persoonlijke ontwikkeling door middel van opleidingen. Door een gezonde werkplek en een aantrekkelijk loonpakket te bieden, kunnen we het beste talent in de sector aantrekken en behouden.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# WAARDECREATIE

Om duurzame waarde te creëren voor onze stakeholders en de samenleving in zijn geheel, kopen, ontwikkelen en beheren wij zorgvastgoed, waarbij we gebruikmaken van middelen zoals onze portefeuille, onze samenwerkingen, onze organisatie en onze financiële slagkracht.

## Middelen

### Weerbare portefeuille

- Goed gelegen grondposities
- Kwalitatieve gebouwen met langetermijnhuurcontracten
- Pipeline van voorverhuurde ontwikkelingsprojecten

### Partners

- Exploitanten
- Ontwikkelaars
- Communities

### Organisatie

- Divers, gemotiveerd & coöperatief team
- Expertise & kennis die over 20 jaar zijn opgebouwd
- Transparant, ethisch & deugdelijk bestuur

### Financiële slagkracht

- Sterke balans
- Diverse financieringsbronnen
- Vlotte toegang tot kapitaalmarkten
- Investment-grade kredietrating met positieve vooruitzichten

## Activiteiten



Verwerven & ontwikkelen van zorglocaties



Diversifiëren van portefeuille, markten & huurders



Verbeteren van duurzaamheid & comfort



Versterken van exploitanten, medewerkers & gemeenschap

## De waarde die wij creëren

### Futureproof zorgvastgoed in heel Europa

- Door te investeren in duurzame en energiezuinige gebouwen dragen wij bij aan een klimaatneutrale samenleving.
- Het ontwerp en de voorzieningen van onze zorggebouwen verbeteren de levenskwaliteit van hun gebruikers.
- Inspelend op de veranderende maatschappelijke opvattingen over wonen, creëren onze gebouwen bloeiende communities waarin zorg centraal staat.

### Sterke samenwerkingsverbanden met stakeholders

- Onze langetermijnsamenwerkingen met exploitanten, leveranciers en lokale overheden creëren een solide basis om het doel van ons bedrijf te verwezenlijken, verdere groei te realiseren en onze huurders te helpen om succesvol te zijn.

### Bruisende werkomgeving

- We creëren een gezonde, diverse en inclusieve omgeving waarin onze medewerkers kunnen bloeien en hun talenten ontwikkelen.

### Solide rendementen voor investeerders

- Onze portefeuille genereert voorspelbare en geïndexeerde inkomsten op lange termijn en biedt aantrekkelijke vooruitzichten voor investeerders.

**36.400**  
bewoners

**12.700**  
kinderen

**618**  
zorglocaties

**140**  
exploitantengroepen

**18 jaar**  
WAULT

**130**  
medewerkers  
**Great Place to Work**

**361 mln €**  
huurinkomsten

**4,00 €**  
brutodividend/aandeel

# INHOUD

---

## INHOUD

---

## DIT IS AEDIFICA

---

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

---

## ONZE AANPAK VAN MVO

- Waardeketen
- DMB
- Ons MVO-framework
- Onze MVO-doelstellingen
- SDG's & UN Global Compact
- ESG-ratings

---

## BUSINESS REVIEW

---

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

---

## RISICOFACTOREN

---

## JAARREKENING

---

## BIJKOMENDE INFORMATIE

---



# Onze aanpak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

OULU TAHTIMARSSI  
SCHOOL IN OULU (FI)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

- Waardeketen
- DMB
- Ons MVO-framework
- Onze MVO-doelstellingen
- SDG's & UN Global Compact
- ESG-ratings

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

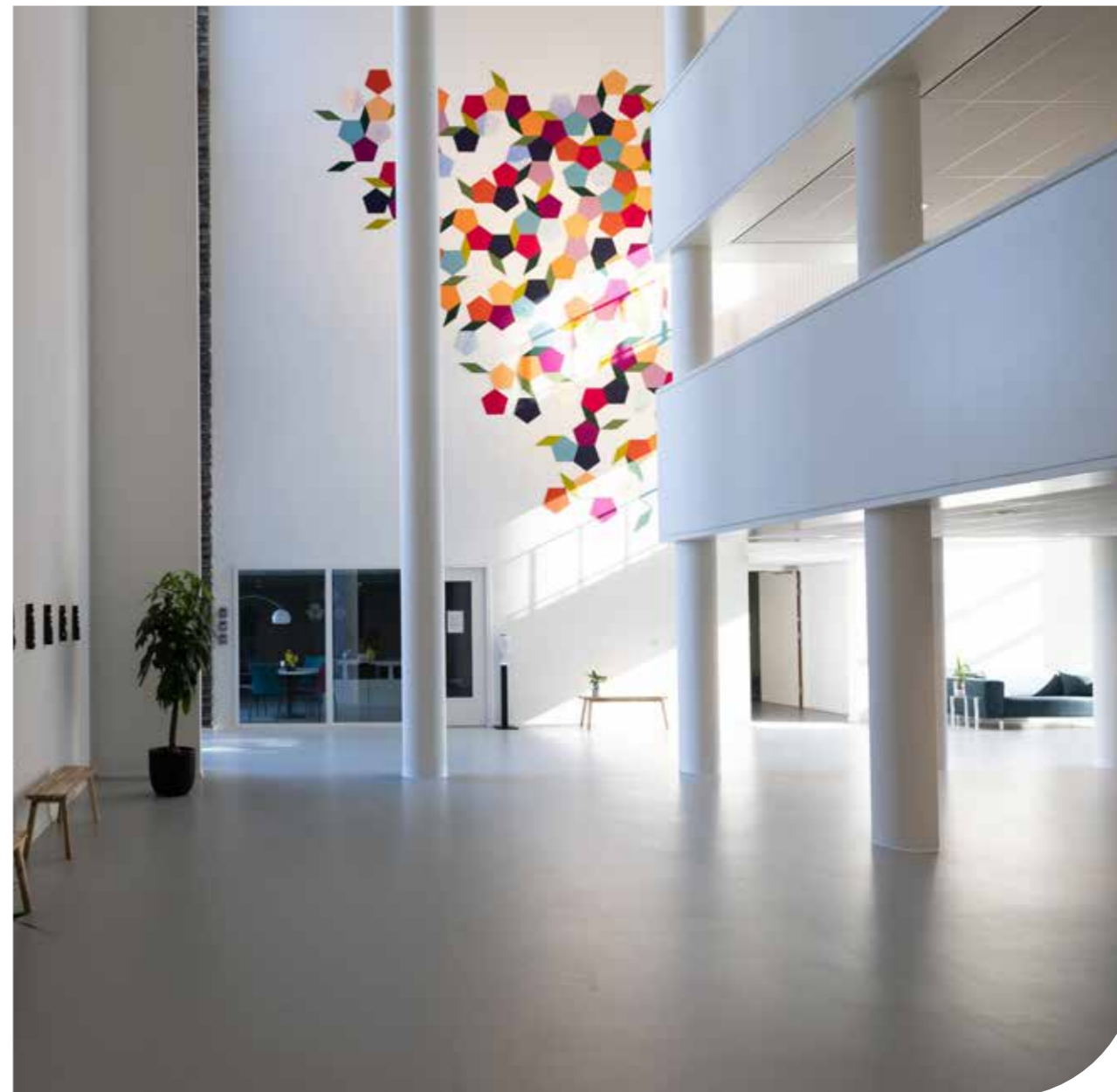


Aedifica creëert op duurzame wijze waarde voor haar stakeholders en de brede samenleving. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen maakt dan ook integraal deel uit van onze strategie.

Om onze inspanningen op het vlak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen structuur te geven en maximaal te doen renderen, hebben we een MVO-kader opgezet en verscheidene ambitieuze doelen gedefinieerd die ons in staat stellen om onze vooruitgang te monitoren en transparant te communiceren. Met deze doelen draagt Aedifica ook bij aan de Sustainable Development Goals (SDGs) van de Verenigde Naties.

Hoewel Aedifica momenteel niet onder de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) valt en naar verwachting buiten de scope zal blijven wanneer de Omnibus I Directive van kracht wordt, hebben we niettemin een dubbele materialiteitsbeoordeling (DMB) afgerond. Deze beoordeling, die vorig jaar werd uitgevoerd, identificeert de milieu-, sociale en governance-onderwerpen die het meest relevant zijn voor ons bedrijf en onze stakeholders. Het werd uitgevoerd in overeenstemming met de CSRD en de European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

We zullen de dubbele materialiteitsbeoordeling regelmatig herzien en bijwerken en in elk geval wanneer zich belangrijke veranderingen voordoen.



HEERENHAGE - WOONZORGCENTRUM IN HEERENVEEN (NL)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

### Waardeketen

DMB

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

ESG-ratings

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# 1. Waardeketen

Voor Aedifica is de waardeketen het uitgebreide geheel van activiteiten, middelen en relaties die integraal deel uitmaken van het bedrijfsmodel van de Groep en de externe omgeving waarin zij actief is.

Aedifica's waardeketen omvat:

- **Bestaande gebouwen:** De waardeketen omvat het beheer van huurders en vastgoed. Huurdersbeheer omvat het aantrekken en behouden van huurders, het onderhandelen over huurovereenkomsten en het garanderen van de tevredenheid van de huurders. Volgens onze huurovereenkomsten is het dagelijkse vastgoedbeheer doorgaans de verantwoordelijkheid van de huurder. We dragen echter ook zelf zorg voor het beheer van ons vastgoed door erop toe te zien dat onze huurders zich houden aan de (bouw)wetgeving, vergunningen en onderhouds- en inspectieverplichtingen. Deze activiteiten zijn van cruciaal belang omdat ze rechtstreeks van invloed zijn op de inkomsten die de gebouwen genereren en op de kwaliteit van ons vastgoed op de lange termijn; en
- **Ontwikkelingsprojecten:** Dit omvat alle processen die de Groep toepast en waarop zij vertrouwt om gebouwen te ontwikkelen of te renoveren, van het eerste concept van een project tot de realisatie, het beheer en de uiteindelijke verkoop of verhuur. Dit omvat marktonderzoek, aankoop van grond, ontwerp en planning, bouw, marketing, verhuur, vastgoedbeheer en, uiteindelijk, het afstoten of herontwikkelen van activa. Elk van deze fases voegt waarde toe aan het vastgoed en de totale waarde die wordt geleverd aan de stakeholders (investeerders, huurders en samenleving) is de som van deze afzonderlijke fases.

Daarnaast houdt de waardeketen van Aedifica ook rekening met de eindgebruikers die in onze gebouwen werken en wonen en met de gemeenschappen waarin de gebouwen zich bevinden. Eindgebruikers, d.w.z. de bewoners die in onze gebouwen wonen en het personeel dat er werkt, zijn ook een belangrijk onderdeel van de waardeketen. Hun ervaring en tevredenheid kan van invloed zijn op het succes van onze huurders en bijgevolg op de prestaties van het vastgoed.

Bij het opstellen van de dubbele materialiteitsbeoordeling hebben we gekeken naar de mogelijke invloed van onze duurzaamheidskwesaties op onze waardeketen om passende strategieën te ontwikkelen om die kwesaties aan te pakken. Deze inclusieve benadering zorgt ervoor dat de belangen en bezorgdheden van alle partijen die betrokken zijn bij de activiteiten van het bedrijf, van werknemers en bewoners van onze gebouwen tot investeerders, leveranciers en de gemeenschappen waarin we actief zijn, naar behoren worden overwogen en aangepakt.

Onze beleidslijnen zijn zodanig opgesteld dat ze al onze stakeholders omvatten. Deze beleidslijnen, zoals de gedragscode, het mensenrechtenbeleid, het charter voor verantwoorde leveranciersrelaties, het anti-omkopings- en corruptiebeleid, het speak up-beleid en het privacybeleid (zie laatste versies beschikbaar op onze website), beschrijven Aedifica's verbintenissen en verantwoordelijkheden ten aanzien van alle stakeholders en bieden een kader voor hoe we onze activiteiten op een duurzame en verantwoorde manier willen uitvoeren.

We hebben due diligence procedures geïmplementeerd om potentiële en feitelijke negatieve gevolgen voor mensenrechten, het milieu en goed bestuur te identificeren, voorkomen, beperken en verantwoord. Die procedures omvatten regelmatige risicobeoordelingen, overleg met stakeholders en een continue dialoog met onze stakeholders om gedeelde verwachtingen te identificeren en af te stemmen (zie pagina's 52-53 met verwijzing naar ERSR 1 paragraaf 61).



MARTHA FLORA BREDA - WOONZORGCENTRUM IN BREDA (NL)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

DMB

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

ESG-ratings

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

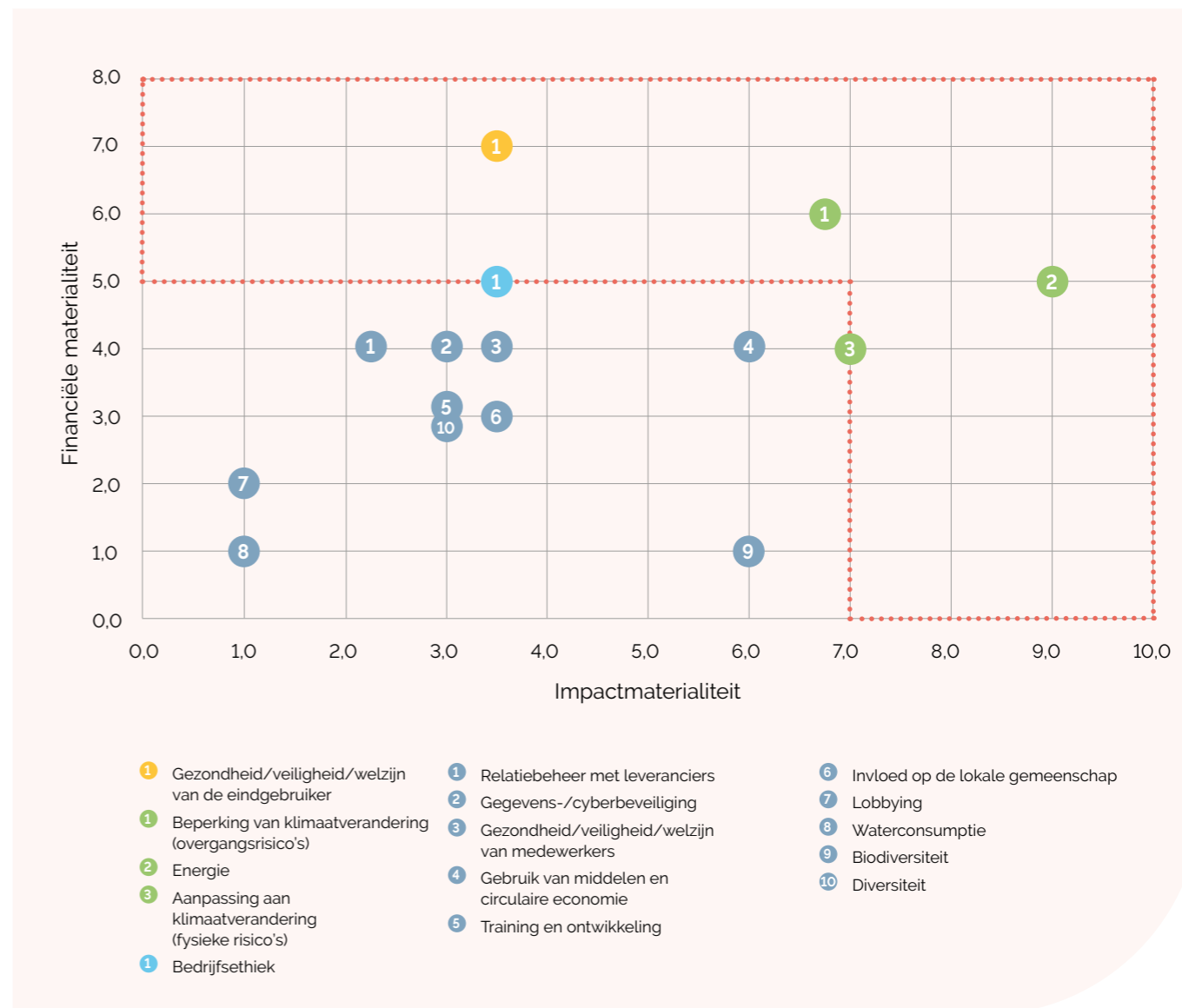
## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Dubbele materialiteitsbeoordeling

Onze duurzaamheidsverklaring is gebaseerd op een dubbele materialiteitsbenadering, die – in overeenstemming met CSRD/ESRS – zowel de impact van Aedifica op het milieu en de maatschappij ('inside-out' perspectief) als de invloed van milieu- en sociale onderwerpen op de prestaties van Aedifica ('outside-in' perspectief) in overweging neemt. Door middel van dit proces worden materiële impacts, risico's en opportuniteiten geïdentificeerd (IRO's).

- Een 'impact'-perspectief ('inside-out'), d.w.z. de werkelijke of potentiële, negatieve of positieve gevolgen van Aedifica en haar activiteiten op het milieu, de mensen met wie ze werkt en de gemeenschappen waarin ze actief is, op korte, middellange of lange termijn. Er wordt rekening gehouden met de schaal (hoe significant is de impact?), de omvang (hoe wijdverspreid is de impact?), de mogelijkheid tot remediëren (hoe moeilijk is het om de (negatieve) impact ongedaan te maken?) en de waarschijnlijkheid van de impact (hoe waarschijnlijk is het dat de impact zich voordoet?).
- Een 'financieel' perspectief ('outside-in'), d.w.z. de risico's of opportuniteiten die bestuurs-, milieu- en sociale kwesties vertegenwoordigen voor de activiteiten en waarde van Aedifica, op korte, middellange of lange termijn. Het houdt rekening met de afhankelijkheid van Aedifica van haar zakelijke relaties en stakeholders (d.w.z. financiële partners, huurders of leveranciers), maar ook met de continuïteit van het gebruik van of de toegang tot middelen die essentieel zijn voor Aedifica om te opereren en te groeien (bijv. financiële middelen, grondstoffen, behoud van toptalent of ontwikkeling van strengere wetgeving). De materialiteit van risico's en opportuniteiten is beoordeeld op basis van de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen (hoe waarschijnlijk is het dat de impact zich voordoet?) en de potentiële omvang van de financiële impact. Bij het bepalen van de financiële drempels voor de analyse is rekening gehouden met, en is in grote mate afgestemd op, de financiële impactschalen die zijn gebruikt voor Aedifica's risicomapping.



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

DMB

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

ESG-ratings

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

Dit door de CSRD vereiste tweevoudige materialiteitsperspectief is het belangrijkste verschil met onze materialiteitsmatrix uit de jaarverslagen vóór 2024 (op basis van een peer review, interviews met interne en externe stakeholders en een online enquête).

De dubbele materialiteitsbeoordeling werd eind 2024 en begin 2025 uitgevoerd in vier stappen:

## 1. Doel en omvang

- Op basis van een goed begrip van de bedrijfscontext hebben we het doel en de omvang van de beoordeling gedefinieerd. Daarbij brachten we onze waardeketen, de voornaamste stakeholders en de activiteiten in de waardeketen in kaart op basis van een dialoog met stakeholders (zoals beschreven op pagina's 52-53 met verwijzing naar ESRS 1 paragraaf 61).

## 2. Longlist van duurzaamheidsonderwerpen

- We hebben een longlist met duurzaamheidsthema's opgesteld op basis van de ESRS-onderwerpenlijst en deze verrijkt met duurzaamheidsthema's die van belang waren bij de vorige materialiteitsbeoordeling of die naar voren kwamen uit ons desktoponderzoek.
- Dit werd verder aangevuld met een contextuele analyse, een sectorale analyse en een selectie van toepasselijke internationale normen die relevant zijn voor zorgvastgoed en de zorgsector.
- Belangrijke thema's van sectoren uit Aedifica's waardeketen werden geïntegreerd in de analyse, met inbegrip van maar niet beperkt tot bouwmaterialen en gezondheid, veiligheid en welzijn van bewoners.

## 3. Shortlist en identificatie van impacts, risico's en opportuniteiten (IRO's)

- Samen met specialisten binnen de organisatie (die regelmatig contact hebben met de bredere groep interne en externe stakeholders – zie pagina's 52-53) en rekening houdend met de positie van onze stakeholders, werd de longlist teruggebracht tot een shortlist. Tijdens dit proces werden interne en externe documenten geanalyseerd (beleid, MVO-kaders, strategiedocumenten, sectorrapporten, rapporten van collega's, vragenlijsten voor klanten, informatie over leveranciers, rapporten van analisten en ratingbureaus en vragen van investeerders).
- Voor elk van de duurzaamheidsonderwerpen op de shortlist werden de verschillende (potentiële) impacts, risico's en opportuniteiten op korte, middellange en lange termijn geïdentificeerd in nauwe samenwerking met onze groep interne specialisten. Zowel interne oefeningen, bijvoorbeeld CRREM, als externe beoordelingen, bijvoorbeeld de risicobeoordeling van klimaatverandering (S&P Global Climonomics), werden daarbij gebruikt.

## 4. Validatie door het audit- en risicocomité

- Elk van de voorgaande stappen werd op regelmatige basis besproken binnen het Sustainability Steering Committee en ook met een externe adviseur. Deze interne discussies dienden om de eerste versies van de materialiteitsbeoordeling aan te vullen en kritisch te evalueren, waardoor een robuust en uitgebreid beoordelingsproces gegarandeerd werd.
- Een gedetailleerde presentatie en uitleg van de dubbele materialiteitsbeoordeling (methodologie en resultaten) werd besproken met en gevalideerd door het audit- en risicocomité. Het audit- en risicocomité bracht hierover ook verslag uit aan de raad van bestuur.

Begin 2025 heeft de commissaris de volledige dubbele materialiteitsbeoordeling gecontroleerd (met inbegrip van de toegepaste methodologie, het resultaat en de toelichtingen in dit hoofdstuk) via een limited assurance review (zie pagina's 236-238 van het jaarverslag 2024).



TOMARES MIRÓ - WOONZORGCENTRUM IN TOMARES (ES)

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

**DMB**

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

ESG-ratings

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Resultaten

In totaal werden vijftien onderwerpen geïdentificeerd, waarvan er vijf werden beschouwd als materieel voor Aedifica op basis van hun belang vanuit zowel financieel als impactperspectief. De meest materiële onderwerpen zijn de onderwerpen met een hoge score in zowel het impact- als het financiële perspectief (een score van ten minste 7 op de impact-materialiteitsas en ten minste 5 op de financiële materialiteitsas in de matrix; gelegen in het rood gestippelde gebied in de materialiteitsmatrix).

Onze inspanningen op het vlak van duurzaamheid zullen zich de komende jaren voornamelijk richten op deze materiële onderwerpen. Op basis van deze matrix hebben we ons MVO-framework en onze MVO-doelstellingen verder op elkaar afgestemd, waarbij we onze verantwoordelijkheid nemen en zoveel mogelijk inspelen op de onderwerpen die van belang zijn voor de Groep.

De resultaten van de dubbele materialiteitsbeoordeling zijn ook direct geïntegreerd in de risicobeheerbenadering van de Groep en worden eveneens gebruikt om onze veerkrachtige bedrijfsstrategie verder vorm te geven en te versterken.

De onderwerpen die nu als minder materieel worden beschouwd, blijven echter relevant voor Aedifica. Dat betekent niet dat we niet geïnteresseerd zijn in deze onderwerpen of dat we er niet aan werken of er niet over communiceren. Het betekent gewoon dat onze inspanningen rond deze onderwerpen minder impact zullen hebben op onze organisatie en onze omgeving.

Bovendien is de DMB een dynamische oefening door de evoluerende bedrijfscontext en omgeving waarin we actief zijn, en zal ze regelmatig worden herzien en bijgewerkt, en in elk geval wanneer zich belangrijke veranderingen voordoen.



## INFORMATIEVERPLICHTINGEN IN ESRS DIE ONDER DE DUBBELE MATERIALITEITSBEOORDELING VALLEN (ESRS 2 IRO-2)

Kruisverwijzingstabel tussen de ESRS.

Pijler	ESRS	Onderwerp
Environment	ESRS E1 Klimaatverandering ESRS E1 Klimaatverandering ESRS E1 Klimaatverandering	Aanpassing aan klimaatverandering Beperking van klimaatverandering Broeikasgasemissies gerelateerd aan het energieverbruik bij de exploitatie van gebouwen en bouwactiviteiten
Social	ESRS S4 Consumenten en eindgebruikers	Gezondheid, veiligheid en welzijn van de eindgebruiker
Governance	ESRS G1 Zakelijk handelen	Bedrijfsethiek en corruptie

Deze sectie is een eerste aanzet om te voldoen aan de CSRD-vereisten en is voornamelijk bedoeld om een algemeen en beknopt inzicht te geven in elk van de onderwerpen die zijn opgenomen in de dubbele materialiteitsbeoordeling.

Naast de informatie die in dit rapport wordt gegeven, is er een scala aan duurzaamheidsgerelateerde documenten, niet-financiële informatie en beleidsregels publiek beschikbaar.

Deze documenten zijn te vinden op onze website en geven een waardevol inzicht in de duurzaamheidsinspanningen en niet-financiële prestaties van het bedrijf. Dit initiatief onderstreept onze inzet voor open communicatie met onze stakeholders en onze vastberaden focus op duurzame bedrijfsvoering.



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

DMB

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

ESG-ratings

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 2.1. Dubbele materialiteitsbeoordeling: milieuonderwerpen

Milieuonderwerpen zijn het belangrijkste voor Aedifica, aangezien vier van de acht milieuonderwerpen als belangrijk werden geïdentificeerd. Ze zijn allemaal gekoppeld aan de directe activiteiten van Aedifica, over de hele waardeketen.

Daarom wijst de matrix rechtstreeks op Aedifica's impact op het milieu, en vooral op klimaatonderwerpen. De onderwerpen waarvan is vastgesteld dat ze grote risico's of opportuniteiten voor Aedifica vormen, zijn de broeikasgasemissies gerelateerd aan het energieverbruik voor de exploitatie van gebouwen, de broeikasgasemissies gerelateerd aan het energieverbruik voor bouwactiviteiten, de aanpassing aan klimaatverandering en de beperking van klimaatverandering.

#### 2.1.1. MEEST MATERIËLE MILIEUONDERWERPEN

##### Aanpassing aan klimaatverandering (ESRS E1)

Voor Aedifica worden alle emissie categorieën en het aanpassingsproces aan klimaatverandering als materieel beschouwd. Gelet op de directe correlatie met onze kernactiviteiten, heeft de dubbele materialiteitsbeoordeling zowel belangrijke financiële overwegingen als materiële impact aan het licht gebracht. De potentiële gevolgen zijn aanzienlijk, aangezien het vermogen om een ambitieus uitstootverminderingstraject aan te houden en tegelijkertijd de fysieke risico's van klimaatverandering te beheersen een belangrijk risico is voor de Groep. Omdat Aedifica actief is in meerdere landen met gebouwen die onderdak bieden aan kwetsbare personen, moet het bedrijf zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering.

Vanuit het impactperspectief (milieu en maatschappij) speelt de vastgoedsector een cruciale rol in de wereldwijde inspanningen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en zich aan te passen aan de klimaatverandering. Zowel de bouw als de exploitatie van vastgoed is verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen. Daarnaast kan de bebouwde omgeving bijdragen aan het 'urban heat island' effect, dat gezondheidsrisico's met zich meebrengt, met name voor kwetsbare bevolkingsgroepen zoals ouderen.

Vanuit financieel oogpunt is Aedifica (net als andere bedrijven in de sector), gelet op de geografische ligging van haar vastgoed, de sector specifieke regelgeving en internationale benchmarks, kwetsbaar

voor de fysieke risico's die gepaard gaan met de klimaatverandering, zoals extreme weersomstandigheden en langetermijnverschuivingen in klimaatpatronen. Deze kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hogere verzekeringskosten en mogelijke devaluatie van activa. Daarnaast zijn er transitierisico's verbonden aan de overgang naar een koolstofarme economie, zoals investeringskosten, beleids- en wettelijke veranderingen, technologische vooruitgang en veranderende marktvoorkeuren, die de winstgevendheid en levensvatbaarheid van vastgoedinvesteringen kunnen beïnvloeden. Aedifica heeft in de context van haar 'building assessment framework' een aanpassingsanalyse uitgevoerd om de meest kwetsbare locaties te identificeren, die als basis dient voor verdere gerichte actie.

##### Beperking van klimaatverandering (ESRS E1)

De beperking van klimaatverandering is een cruciaal materieel onderwerp voor Aedifica door de aanzienlijke milieu- en financiële gevolgen. Vanuit een impactmaterialiteitsperspectief dragen onze activiteiten bij aan de uitstoot van broeikasgassen, die de opwarming van de aarde in de hand werken en het risico op extreme weersomstandigheden vergroten. Deze gebeurtenissen kunnen leiden tot gedeeltelijk verlies of verminderde bruikbaarheid van onze gebouwen, met gevolgen voor onze activiteiten en de gemeenschappen waarin we actief zijn.

Vanuit een financieel materialiteitsperspectief brengt klimaatverandering verschillende risico's en opportuniteiten met zich mee. Overgangsrisico's, zoals koolstofheffingen en beleidsveranderingen, kunnen leiden tot hogere operationele kosten als onze gebouwen niet voldoen aan toekomstige normen voor broeikasgasemissies. Er zijn echter ook opportuniteiten om de veerkracht en aantrekkelijkheid van onze gebouwen te verhogen door een duurzaam ontwerp en energie-efficiënte installaties. Door klimaatverandering proactief aan te pakken, kunnen we risico's beperken, opportuniteiten benutten en onze financiële prestaties verbeteren.

##### Broeikasgasemissies gerelateerd aan het energieverbruik bij de exploitatie van gebouwen en bouwactiviteiten (ESRS E1)

Energieverbruik is een belangrijk onderwerp dat onze ecologische voetafdruk aanzienlijk beïnvloedt. Vanuit een impactmaterialiteitsperspectief kan het bevorderen van duurzame praktijken en het verminderen van de vraag naar energie de ecologische impact van onze activiteiten verlagen. Inefficiënt energie-

beheer of afhankelijkheid van fossiele brandstoffen kan leiden tot meer uitstoot van broeikasgassen en bijdragen aan klimaatverandering. Omgekeerd kan investeren in energie-efficiënte technologieën en groene energiebronnen onze impact op het milieu verminderen en onze reputatie verbeteren.

Financieel gezien vertegenwoordigen energiekosten een aanzienlijk deel van de operationele kosten van onze exploitanten. Beperkte of dure beschikbaarheid van energie kan de kosten verhogen, wat invloed heeft op de winstgevendheid en de huurbetalingscapaciteit. Door het energieverbruik te verminderen en te investeren in energie-efficiënte oplossingen kunnen we de operationele kosten echter verlagen en de financiële prestaties verbeteren. Bovendien zijn energie-efficiënte gebouwen aantrekkelijker voor huurders, waardoor de bezettingsgraad en de huurinkomsten kunnen stijgen en de waardering van het gebouw positief wordt beïnvloed. Aedifica zet zich er dan ook sterk voor in om samen met haar exploitanten de energie-efficiëntie van haar gebouwen te verbeteren en tegelijkertijd hen te helpen bij het vormgeven en ondersteunen van hun duurzaamheidsstrategie. Het aanpakken van het energieverbruik is dus cruciaal voor zowel onze ecologische duurzaamheid als ons financieel succes.

#### 2.1.2. MILIEUONDERWERPEN MET BEPERKTE MATERIALITEIT

##### Waterconsumptie (ESRS E3)

Waterbeheer is een onderdeel van onze duurzaamheidsstrategie, met inbegrip van inspanningen om de waterefficiëntie te verbeteren, het bewustzijn te verhogen en gebouwen uit te rusten met water-efficiënte apparatuur. Waterbeheer is echter minder belangrijk voor Aedifica, zowel vanuit financieel perspectief als vanuit het impactperspectief. De gebouwen van de Groep worden niet beschouwd als belangrijke verbruikers van water, aangezien het verbruik voornamelijk wordt bepaald door het aantal bewoners. Bovendien hebben we, met uitzondering van onze kantoren, geen directe controle over het waterverbruik van onze gebouwen. Dit betekent dat, hoewel waterbeheer deel uitmaakt van Aedifica's duurzaamheidsstrategie, het niet als even belangrijk of invloedrijk wordt beschouwd als andere factoren wat betreft de financiële implicaties of de omvang van de impact.

##### Beheer van (gevaarlijk) afval (ESRS E5)

Afvalbeheer is geïdentificeerd als minder belangrijk voor Aedifica, zowel vanuit financieel perspectief als

vanuit het impactperspectief. Met uitzondering van onze kantoren, hebben we geen directe impact op het afvalbeheer van onze gebouwen. Toch maakt afvalbeheer deel uit van onze duurzaamheidsstrategie. Onze inspanningen zijn gericht op sensibiliseren om de hoeveelheid geproduceerd afval te verminderen en de manier waarop het wordt gesorteerd en gerecycled te verbeteren.

##### Grondstoffenverbruik (ESRS E5)

Ontwikkelingsprojecten vereisen aanzienlijke hoeveelheden grondstoffen voor de bouw. Het soort en de hoeveelheid gebruikte materialen kunnen een impact hebben op het milieu, zowel wat betreft de uitputting van grondstoffen als de ecologische voetafdruk die gepaard gaat met de productie en het transport van materialen.

Vanuit een ecologisch perspectief kan de ontginning en verwerking van grondstoffen leiden tot de vernietiging van habitats, verlies van biodiversiteit, bodemerosie en vervuiling van waterbronnen. Vanuit een sociaal perspectief kan de ontginning van grondstoffen een aanzienlijke impact hebben op lokale gemeenschappen. Het kan leiden tot ontvoering van mensen, verlies van bestaansmiddelen en sociale conflicten. Bovendien kunnen slechte arbeidsomstandigheden in de ontginnings- en verwerkingsindustrieën leiden tot gezondheids- en veiligheidsproblemen voor werknemers.

Een stijging van materiaalprijzen kan ook gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid van nieuwe ontwikkelings- of uitbreidingsprojecten, hoewel de toepassing van praktijken uit de circulaire economie het materiaalverbruik kan verminderen zonder afbreuk te doen aan groei en welvaartscreatie, waardoor kosten worden beperkt.

Hoewel we ons bewust zijn van de aanzienlijke gevolgen die het verbruik van grondstoffen kan hebben, wordt dit momenteel niet beschouwd als een belangrijk onderwerp voor Aedifica.

Hoewel voor het beheer van bestaande gebouwen regelmatig grondstoffen worden gebruikt (regelmatig onderhoud, renovaties en upgrades vereisen allemaal verschillende soorten grondstoffen) en de keuze van materialen de energie-efficiëntie, levensduur en algemene milieu-impact van het gebouw kan beïnvloeden, is in dit stadium het verschil dat Aedifica kan maken voor het milieu toch minder significant dan in vergelijking met andere onderwerpen.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

DMB

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

ESG-ratings

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Biodiversiteit (ESRS E4)

Biodiversiteitsoverwegingen zijn belangrijk in de context van ontwikkelingsprojecten. Gezien het beperkte aantal toegezegde ontwikkelingsprojecten is biodiversiteit vandaag minder belangrijk voor Aedifica, zowel vanuit financieel perspectief als vanuit impactperspectief. Uiteraard spelen biodiversiteitsoverwegingen ook een rol in het beheer van de bestaande gebouwen, zij het in veel mindere mate. Bij de exploitatie van bestaande gebouwen is biodiversiteit vaak minder belangrijk omdat deze gebouwen al gebouwd zijn en hun impact op de biodiversiteit al grotendeels bepaald is. Gebouwen en hun landschap maken deel uit van de leefomgeving van stedelijke soorten en hebben daarom een potentiële impact op de biodiversiteit. Met het oog op toekomstige wettelijke verplichtingen en een groeiende vraag van de bevolking (waaronder onze bewoners) naar een betere leefomgeving, is het duidelijk dat bij het beheer van bestaande gebouwen rekening wordt gehouden met biodiversiteit.

### 2.2. Dubbele materialiteitsbeoordeling: sociale onderwerpen

Van de vijf sociale onderwerpen die werden behandeld in de sociale ESRS, werd er één erkend als materieel voor Aedifica. De matrix laat zien dat de gezondheid, veiligheid en het welzijn van de eindgebruiker als materieel wordt beschouwd vanuit een financieel perspectief.

#### 2.2.1. MEEST MATERIËLE SOCIALE ONDERWERPEN

##### Gezondheid/veiligheid/welzijn van de eindgebruiker (ESRS S4)

Onze eindgebruikers zijn de mensen die in onze gebouwen wonen en werken.

Het duurzaamheidsonderwerp 'gezondheid, veiligheid en welzijn van de eindgebruiker' wordt als materieel beschouwd vanuit een financieel perspectief. Hoewel het dagelijks onderhoud van onze gebouwen en de zorg voor de bewoners de verantwoordelijkheid is van onze exploitanten en Aedifica geen directe relatie heeft met de bewoners en het personeel in de woonzorgcentra, zullen de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van de bewoners en het personeel invloed hebben op de prestaties van onze gebou-

wen en dus op de huurbetalingscapaciteit van onze exploitanten.

Daarnaast zullen problemen of de perceptie rond kwesties op dit gebied ook direct een negatieve invloed hebben op onze reputatie en aantrekkelijkheid voor investeerders en uiteindelijk de toegang tot kapitaal moeilijker maken.

Onze bezorgdheid gaat echter verder dan onze reputatie. De zorg voor de bewoners van onze zorglocaties staat centraal in de missie van ons bedrijf en we hebben procedures opgesteld om dat zo goed mogelijk te controleren (zie pagina 54).

#### 2.2.2. OPLEIDING EN ONTWIKKELING VAN WERKNEMERS

##### Gezondheid, veiligheid en welzijn van werknemers (ESRS S1)

Gelet op de aard van onze activiteiten, waarbij slechts een beperkt aantal mensen op kantoor werkt, wordt Aedifica niet noemenswaardig blootgesteld aan gezondheids- en veiligheidsrisico's in haar kantoren. Hoewel gezondheid en veiligheid, welzijn en beveiliging belangrijke aspecten zijn van elke werkplek en proactief beheer van deze kwesties noodzakelijk is, is hun materialiteit in onze activiteiten relatief laag vanuit het perspectief van zowel impact- als financiële materialiteit. Het is onwaarschijnlijk dat de potentiële risico's op deze gebieden substantiële gevolgen zullen hebben voor Aedifica's reputatie bij stakeholders of voor het voldoen aan de wettelijke verplichtingen.

##### Diversiteit, gelijkheid en inclusie (ESRS S1)

Hoewel diversiteit, gelijkheid en inclusie (DEI) een kernwaarde is bij Aedifica en een belangrijke pijler voor ons HR-management, is het als minder belangrijk geïdentificeerd vanuit het perspectief van zowel financiële als impactmaterialiteit. Dit suggereert dat hoewel DEI is ingebed in onze strategie, het niet als even invloedrijk of belangrijk wordt beschouwd als andere factoren wat betreft de financiële implicaties of de omvang van de impact. Dit is te wijten aan een aantal factoren, waaronder de aard van Aedifica's activiteiten, het relatief kleine aantal werknemers en het sterke regelgevende kader van de landen waarin Aedifica actief is. Ondanks de relatief beperktere materialiteit blijft DEI een cruciaal onderdeel van Aedifica's streven naar een betere werkplek,

omdat het kan bijdragen aan het verbeteren van de werkomgeving, het bevorderen van een cultuur van respect en acceptatie en uiteindelijk aan het welzijn van werknemers en het behouden van talent (zie pagina 61 & volgende).

#### Opleiding en ontwikkeling van werknemers (ESRS S1)

Aedifica hecht veel belang aan de opleiding en ontwikkeling van haar medewerkers. We begrijpen het belang van degelijke opleidingsprogramma's en de rol die ze spelen in het behoud van een concurrentievoordeel, het stimuleren van innovatie en het verzekeren van de tevredenheid van onze medewerkers. Aedifica legt veel nadruk op het behouden van talent, het bieden van doorgroeimogelijkheden en het bevorderen van het welzijn van medewerkers (zie pagina's 64-65). Deze initiatieven bevorderen niet alleen een positieve werkomgeving, maar helpen ook om toptalent aan te trekken en te behouden. Vanuit een risicoperspectief kan gebrekkige of ineffectieve opleiding leiden tot prestatieproblemen, verminderde medewerkerstevredenheid en een verlies van concurrentievoordeel. Hoewel de (impact en financiële) materialiteit van dit aspect vanuit een breder perspectief misschien lager is, onderstrepen de potentiële risico's die ermee gepaard gaan nog steeds het belang ervan.

#### Invloed op de lokale gemeenschap (ESRS S1)

Het duurzaamheidsonderwerp 'impact op de lokale gemeenschap' is geïdentificeerd als minder materieel, zowel vanuit een financieel als vanuit een impactmaterialiteitsperspectief. Die beoordeling is gebaseerd op de aard van onze investeringen, die zijn ontworpen om naadloos te integreren in bestaande gemeenschappen en essentiële diensten te leveren zonder daarbij voor grote overlast te zorgen. Onze projecten bevinden zich meestal in gebieden met een goede infrastructuur en worden ontwikkeld in nauw overleg met lokale stakeholders (waaronder lokale overheden) om ervoor te zorgen dat ze aansluiten bij de noden van de gemeenschap.

We houden ons ook aan strenge wettelijke vereisten en houden toezicht op de naleving van deze vereisten door onze huurders.



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

DMB

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

ESG-ratings

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

### 2.3. Dubbele materialiteitsbeoordeling: bestuursonderwerpen

Eén van de vier bestuursonderwerpen werd als materieel beschouwd.

#### 2.3.1. MEEST MATERIËLE BESTUURSONDERWERPEN

##### Bedrijfsethiek en corruptie (ESRS G1)

In de context van bedrijfsethiek is corruptie een onderwerp van aanzienlijk belang voor Aedifica vanuit een financieel perspectief, omdat de bredere vastgoedsector kwetsbaar is voor omkoping, corruptie en concurrentiebeperkende praktijken. Die risico's vloeien voort uit verschillende factoren, waaronder het feit dat Aedifica actief is in meer dan 7 rechtsgebieden, haar lokale aanwezigheid via haar landenteams, de noodzaak om meerdere lokale tussenpersonen en onderaannemers aan te sturen, de complexiteit van projectfinanciering en vergunningen, de omvang van de contracten die gemoeid zijn met de bouw van grote projecten en het competitieve proces dat vaak nodig is om contracten met private en publieke entiteiten in de wacht te slepen.

Het kan gevolgen hebben voor Aedifica's reputatie en financiële prestaties en kan leiden tot juridische sancties, financiële verliezen en schade aan Aedifica's reputatie.

Bovendien is bedrijfsethiek cruciaal voor een eerlijke en respectvolle werkplek en een goede relatie met leveranciers. Ethisch wangedrag kan ook leiden tot een problematische werkomgeving, die het moreel van werknemers, de productiviteit en het behoud van talent aantast, en kan niet alleen onze reputatie bij leveranciers schaden, maar kan er omgekeerd ook toe leiden dat we betrokken raken bij de oneerlijke bedrijfspraktijken van leveranciers, waardoor we worden blootgesteld aan grote reputatie- en financiële risico's.

#### 2.3.2. BESTUURSONDERWERPEN MET BEPERKTE MATERIALITEIT

##### Beheer van leveranciersrelaties (ESRS G1)

Het beheer van leveranciersrelaties bestaat uit twee belangrijke elementen: (i) Aedifica waardeert haar

leveranciers en hecht veel belang aan een eerlijke behandeling, (ii) Aedifica verwacht van haar leveranciers dat ze zich verantwoordelijk gedragen en hoge gedragsnormen in acht nemen, en houdt in die context toezicht op de lopende relatie met haar leveranciers.

Bovendien hecht Aedifica, met het oog op een vlotte uitvoering van haar bouwprojecten, ook veel belang aan het opvolgen van het risico op insolventie van haar leveranciers bij bouwprojecten.

Hoewel alle bovenstaande aspecten een essentieel onderdeel vormen van Aedifica's operationele strategie en van het bredere complianceprogramma, zijn ze toch minder belangrijk, zowel vanuit een financieel als vanuit een impactperspectief. Alle landen waarin we actief zijn hebben strenge regelgeving (sociaal, fiscaal, gezondheid en veiligheid, enz.) en onze waardeketen is relatief beperkt. Bovendien worden leveranciers alleen geselecteerd op basis van ons interne inkoopbeleid, dat een screening van leveranciers omvat. Tot slot is de pipeline van ontwikkelingsprojecten op dit moment relatief beperkt.

##### Politieke betrokkenheid en lobbyactiviteiten (ESRS G1)

Hoewel we erkennen dat lobbyen nuttig kan zijn om ontwikkelingen in de wetgeving proactief te sturen en onze positieve impact op de maatschappij te maximaliseren door onze expertise en inzichten te delen met de overheid als één van de marktleiders in zorgvastgoed, worden politieke betrokkenheid en lobbyactiviteiten niet beschouwd als materiële duurzaamheidsaspecten voor Aedifica. Dit heeft te maken met de strenge regelgeving op het gebied van omkoping (en in mindere mate ook lobbyen) in alle landen waar we actief zijn en het feit dat we uitsluitend lobbyen via brancheverenigingen, wat mogelijke risico's in verband met directe politieke beïnvloeding verder beperkt. Tot slot verbiedt ons anti-omkopingsbeleid politieke bijdragen, wat ons engagement versterkt voor ethische bedrijfspraktijken en het minimaliseren van ongepaste invloed op politieke processen.

##### Dataprivacy en cyberbeveiliging (ESRS S4)

Aangezien Aedifica een vastgoedbedrijf is dat geen toegang heeft tot de persoonlijke gegevens van de bewoners van haar gebouwen, is haar blootstelling

aan risico's op het gebied van dataprivacy en cyberbeveiliging relatief laag. Aedifica verwerkt echter op beperkte schaal bepaalde persoonsgegevens en houdt zich in dat opzicht aan de GDPR en lokale wetgeving. Aedifica beheert met name (persoons) gegevens van haar medewerkers, (geregistreerde) aandeelhouders en huurders (in het kader van haar AML-procedures). Daarom is het ook voor Aedifica cruciaal om te beschikken over robuuste privacy- en cyberbeveiligingsmaatregelen om deze gegevens te beschermen en te voldoen aan de relevante regelgeving. Bovendien blijft cyberbeveiliging essentieel om de integriteit van de digitale infrastructuur te beschermen en verstoringen van onze activiteiten te voorkomen. Een inbreuk op de cyberbeveiliging kan leiden tot operationele onder-

brekingen, financiële verliezen en reputatieschade. Aangezien dit echter geen invloed zou hebben op onze huurders en hun activiteiten, en dus op de prestaties van onze gebouwen, is de materialiteit van dit onderwerp eerder beperkt.



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

DMB

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

ESG-ratings

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3. Ons MVO-framework

Na onze dubbele materialiteitsbeoordeling van 2024 hebben we ons MVO-framework aangepast om gericht te kunnen werken aan ons bedrijfsdoel en onze belangrijkste MVO-onderwerpen aan te pakken. Ons MVO-framework helpt ons om duurzaamheid te integreren in alles wat we doen en ons te richten op de onderwerpen waarop we de meeste impact kunnen hebben.

Ons MVO-framework is toegespitst op drie hoofdgebieden: het verminderen van onze ecologische voetafdruk, het versterken van onze relaties met stakeholders en het blijven van een aantrekkelijke organisatie waarin medewerkers zich kunnen ontplooiën.



### Portefeuille

Milieu-impact, operationele kosten en risico's verminderen

- Milieu-impact meten en verminderen
- Risico's tot een minimum beperken (veiligheid, technisch, materiaal, enz.)
- Voldoen aan (toekomstige) bouwvoorschriften
- Wooncomfort optimaliseren
- Stimuleren van eco-efficiënte investeringen door exploitanten en/of derden
- Inspelen op de toekomstige behoeften van seniorenhuisvesting



### Partners

Relaties binnen de zorgvastgoedsector versterken

- Samenwerking met exploitanten optimaliseren
- Kennis delen in de zorgsector over duurzaam vastgoed
- Banden onderhouden met onze communities en de behoeften van bewoners en exploitanten beter begrijpen



### Organisatie

Onze mensen doen groeien

- Investeren in de opleiding en ontwikkeling van ons team
- Een ambitieus gezondheids- en welzijnsprogramma aanbieden
- Aantrekkelijk blijven voor toptalent uit de sector
- Een gezonde werkomgeving bieden voor een divers personeelsbestand
- Voldoen aan fundamentele ethische normen
- Beleidslijnen en procedures voor goed bestuur hanteren



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

- Waardeketen
- DMB
- Ons MVO-framework
- Onze MVO-doelstellingen
- SDG's & UN Global Compact
- ESG-ratings

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 4. Onze MVO-doelstellingen

Na de dubbele materialiteitsbeoordeling hebben we ons actieplan aangepast en hebben we ons geëngageerd tot ambitieuze MVO-doelstellingen. Dankzij die doelstellingen kunnen we onze inspanningen gericht toespitsen op het verminderen van onze milieu-impact, en samenwerken met de belangrijkste stakeholders (zoals werknemers, aandeelhouders, buurtbewoners, enz.) om die doelstellingen te bereiken, terwijl we op een verantwoorde manier blijven ondernemen.

In de Business Review-hoofdstukken kunt u nagaan welke vooruitgang we hebben geboekt bij het bereiken van deze doelstellingen.



### Non-financial reporting

Aedifica valt niet onder de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) of de EU Taxonomy. Toch heeft Aedifica al enkele jaren haar jaarlijks financieel verslag opgevat als een verslag dat niet alleen financiële informatie bevat, maar ook niet-financiële informatie. We blijven de veranderingen in het wettelijke kader nauwlettend opvolgen en houden daar rekening mee bij het bepalen en implementeren van onze MVO-strategie.

Dit jaarverslag bevat een aanzienlijke hoeveelheid MVO-gerelateerde informatie. Net als vorig jaar zal Aedifica daarom geen apart MVO-verslag publiceren, maar alleen een 'Environmental Data Report' in juni 2026 met een update van onze duurzaamheidsprestaties op het gebied van milieu, inclusief KPI's.

### PORTEFEUILLE



#### Doelstellingen

Tegen 2050 de uitstoot van onze vastgoedportefeuille tot netto-nul reduceren

Toepassing van de Building Assessment (BA) strategie op 100% van onze gebouwen in exploitatie

Uitvoering van een risicobeoordeling inzake klimaatverandering

### PARTNERS



Verhoging van de participatiegraad van exploitanten die deelnemen aan de betrokkenheidssurvey

Implementatie van een milieubewustheidsprogramma voor huurders

Organisatie van Operator Days in elke regio om de drie jaar

Organisatie van jaarlijkse Community Days voor medewerkers

### ORGANISATIE



Uitrol van Aedifica Academy in alle regio's

Organisatie van een jaarlijkse medewerkerssurvey

Verplichte jaarlijkse opleiding in bedrijfsethiek voor medewerkers

Implementatie van een gezondheids- en welzijnsprogramma voor medewerkers

#### Acties in 2025

Evaluatie van de portefeuille met behulp van CRREM en vaststelling van een tussentijdse doelstelling voor 2030 (voor country managers en het uitvoerend comité zijn doelstellingen vastgelegd).

Doorlopend. Er werd een platform voor de hele groep ingevoerd ter ondersteuning van de compliance assessments.

Risicobeoordeling inzake klimaatverandering voor fysieke risico's en transitierisico's uitgevoerd en geïntegreerd in de jaarlijkse strategische gebouwbeoordeling.

Nieuwe betrokkenheidssurvey van exploitanten uitgevoerd in 2025 met een verbeterde responsgraad van bijna 50%.

De groene huurbijlage werd toegevoegd aan zowel recent ondertekende als verschillende bestaande huurcontracten.

Operator Days georganiseerd in België en Nederland in 2024.

Community Days georganiseerd in België, Nederland, Duitsland & Finland. 59 medewerkers hebben bijna 200 uren vrijwilligerswerk verricht.

Aedifica Academy werd gelanceerd voor alle teams. Er werden meer dan 3.150 opleidingsuren aangeboden aan medewerkers.

Met een participatiegraad van 94% en een Trust Index Score van 85% zouden 9 op de 10 medewerkers Aedifica aanbevelen als een aantrekkelijke werkplek.

100% van de medewerkers heeft een training in bedrijfsethiek gevolgd

Initiatieven ter verbetering van communicatie, sociale cohesie en betrokkenheid van medewerkers

#### Status

op schema

op schema

✓ 44

✓ 54

doorlopend 55

doorlopend 55

✓ 56

✓ 64

✓ 62

✓ 64 & 66

# 130 kWh/m<sup>2</sup>

intensiteit van het netto-energieverbruik (nEUI) doelstelling voor 2030

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

- Waardeketen
- DMB
- Ons MVO-framework
- Onze MVO-doelstellingen
- SDG's & UN Global Compact
- ESG-ratings

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 5. SDG's & UN Global Compact

De Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties worden beschouwd als een blauwdruk voor een betere en duurzamere toekomst voor ons allemaal. De SDG's omvatten een brede waaier van duurzaamheidsaspecten zoals armoede, gezondheid, onderwijs, klimaatverandering en aantasting van het milieu, en zijn een oproep tot actie voor regeringen, organisaties en het maatschappelijk middenveld. Bij Aedifica gebruiken we de SDG's als een overkoepelend kader om onze MVO-strategie vorm te geven, waarbij we ons richten op vier aspecten waaraan we een zinvolle bijdrage kunnen leveren.

### AEDIFICA's bijdrage

#### 5. Gendergelijkheid

Aedifica zet zich in voor gelijke kansen voor medewerkers op alle niveaus van onze organisatie. We monitoren de betrokkenheid en opleidingsmogelijkheden van onze medewerkers en voeren jaarlijks een analyse uit van de loonverschillen tussen mannen en vrouwen om ongelijkheden te verminderen. Binnen onze supply chain en in onze interacties met andere stakeholders streven wij ernaar diversiteit en gelijke kansen te bevorderen.

#### 7. Betaalbare en duurzame energie

Investeren in energie-efficiëntie is cruciaal voor het bereiken van onze broeikasgasreductiedoelstelling. Daarom investeren we in geavanceerde technologieën die het energieverbruik verminderen, hernieuwbare energieproductie ter plaatse (zoals zonne-energie) en benchmarken we de energie-intensiteit van onze hele portefeuille om opportuniteiten op te sporen en exploitanten bewust te maken van hun relatieve inefficiëntie.

#### 12. Verantwoorde consumptie en productie

We hebben voor elk groot (her)ontwikkelings- en renovatieproject een materiaalpaspoort ingevoerd om de natuurlijke hulpbronnen die tijdens bouwwerken gebruikt worden, beter te beheren. Dit materiaalpaspoort geeft gedetailleerde informatie over de gebruikte materialen, helpt ons inzicht te krijgen in onze consumptiepatronen en stimuleert verantwoorde consumptie en productie. We sensibiliseren onze huurders om de afvalproductie bij hun activiteiten aanzienlijk te verminderen en waar mogelijk meer te recycleren.

#### 13. Klimaatactie

Wij hebben een building assessment framework ontwikkeld dat een risicobeoordeling inzake klimaatverandering omvat om een beter inzicht te krijgen in de gevolgen van klimaatverandering voor onze organisatie en onze exploitanten. We zullen samenwerken met lokale overheden om veerkrachtige communities te creëren. Ons netto-nul-broeikasgastraject legt de basis om onze broeikasgasuitstoot elk jaar te verminderen en het uiteindelijke doel van netto-nuluitstoot van broeikasgassen tegen 2050 te realiseren.

### UN Global Compact

Naast haar publiek engagement voor de SDG's heeft Aedifica het UN Global Compact, het initiatief van de Verenigde Naties voor maatschappelijk verantwoord ondernemen, onderschreven, evenals de beginselen ervan op het gebied van mensenrechten, arbeid, milieu en corruptiebestrijding.



United Nations  
Global Compact

## 6. Uitstekende ESG-ratings

Aedifica nam deel aan ESG-evaluaties door onafhankelijke ratingbureaus om haar inspanningen en communicatie inzake duurzaamheid te benchmarken en te verbeteren en haar veerkracht ten aanzien van ESG- en langetermijnrisico's te controleren. De evaluaties in kwestie werden uitgevoerd in het kader van de EPRA Sustainability Reporting en de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Ook andere ratingproviders publiceren rapporten over de duurzaamheidsprestaties van Aedifica, zoals Sustainalytics en MSCI.

De ratings die in 2025 aan Aedifica werden toegekend, bewijzen opnieuw dat onze MVO-aanpak op het juiste spoor zit. In de GRESB<sup>1</sup> behaalden we 75/100 voor het referentiejaar 2024, wat het sterke engagement van de Groep aantoonde op het vlak van duurzaamheid en waardecreatie op lange termijn. Binnen de categorie 'Healthcare Listed' blijft Aedifica sterke ESG-prestaties neerzetten binnen een groeiende en steeds competitiever wordende groep van sectorgenoten.

Terwijl Aedifica haar uitstekende 'Negligible' Sustainalytics Risk Rating (9,55) behield, verbeterde de Groep haar MSCI-rating verder tot 'AAA'.

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

**AAA**  
MSCI score

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Silver + Most Improved
GRESB	75 **	75 **	75 **	68 **	66 **	57*	-
Sustainalytics Risk Rating	Negligible (9,6)	Negligible (9,3)	Low (11,1)	Low (11,1)	Low (11,9)	Low (17,8)	-
MSCI	AAA	A	A	A	BBB	BB	BB

1. GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) is een onafhankelijke vastgoedbenchmark die het duurzaamheidsbeleid van vastgoedvennootschappen beoordeelt.

# INHOUD

## INHOUD

---

## DIT IS AEDIFICA

---

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

---

## ONZE AANPAK VAN MVO

---

## BUSINESS REVIEW

---

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

---

## RISICOFACTOREN

---

## JAARREKENING

---

## BIJKOMENDE INFORMATIE

---



# Business Review

OULU SATAMATIE 34  
SERVICE COMMUNITY IN OULU (FI)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



De Satamatie service community in Oulu is het perfecte voorbeeld van hoe moderne zorginfrastructuur de regionale zorgcapaciteit kan versterken en tegelijkertijd ouderen een waardige, veilige en sociaal stimulerende leefomgeving kan bieden.

Dit project transformeerde een voormalig pakhuis in de historische havenwijk Toppilansalmi tot een moderne, toekomstbestendige zorgcampus, waarmee Aedifica opnieuw toont dat het zich inzet voor de bouw van duurzame en maatschappelijk relevante zorginfrastructuur.

Bij de herontwikkeling zijn de belangrijkste elementen van de oorspronkelijke havenstructuur behouden, terwijl er moderne bouwnormen, energiezuinige systemen en modulaire indelingen zijn geïntegreerd, waardoor de zorgfuncties in de loop van de tijd verder kunnen evolueren.



OULU SATAMATIE 34 - SERVICE COMMUNITY IN OULU (FI)

**Portefeuille**  
pagina's 34 > 50

**Partners**  
pagina's 51 > 58

**Organisatie**  
pagina's 59 > 67

**Financial review**  
pagina's 68 > 86



**618**  
zorglocaties



**140**  
huurgroepen



**130**  
werknemers



**361mln €**  
huurinkomsten 2025

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

#### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# PORTEFEUILLE



LOUGHSHINNY - WOONZORGCENTRUM IN SKERRIES (IE)



OULU SATAMATIE 34 - SERVICE COMMUNITY IN OULU (FI)

## Onze vastgoedtypes

### Woonzorgcentra voor ouderen

Woonzorgcentra bieden zorgafhankelijke senioren een vaste verblijfplaats waar ze permanent gebruik kunnen maken van collectieve diensten op huis-houdelijk vlak, bijstand in het dagelijkse leven en verpleegkundige of paramedische zorgen.

### Seniorenhuisvesting

Seniorenhuisvesting is gericht op ouderen die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De zorggebouwen bestaan uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

### Kinderdagverblijven

In Noord-Europa investeren we ook in kinderdagverblijven, hetzij als op zichzelf staande centra, hetzij in combinatie met andere zorg- of schoolvoorzienin-

gen. In deze kinderdagverblijven ('kleuterschool') wordt dagopvang georganiseerd voor kinderen van 0 tot en met 6 jaar.

### Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming

Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming combineren binnen één gebouw (of binnen meerdere gebouwen op één site) wooneenheden voor zowel senioren met grote zorgbehoeften als senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. We investeren ook in zorgcampussen waar naast ouderenzorg ook andere complementaire zorgfuncties worden aangeboden, zoals bijvoorbeeld dagzorgcentra, medische centra, artspraktijken, kinderdagverblijven, huisvesting voor personen met een handicap, enz.

### Andere zorggebouwen

De andere zorggebouwen in onze portefeuille zijn bestemd voor diverse zorgactiviteiten (waarvan sommige in combinatie met huisvesting) en voor diverse doelgroepen die (ongeacht de leeftijd) hoge of specifieke zorgbehoeften nodig hebben door een beperking, een ziekte of andere omstandigheden zoals bijvoorbeeld verslavingszorg, kindernoodopvang, bijzonder onderwijs, enz.



THE FERN DEAN - WOONZORGCENTRUM IN DUBLIN (IE)

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

#### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1. Onze portefeuille

### 1.1 Onze portefeuille op 31 december 2025

Overzicht van reële waarden, contractuele huurgelden en brutorendementen per land<sup>1</sup>

	# sites	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	# bewoners	# kinderen	Reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie <sup>2</sup>	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Brutorendement <sup>3</sup>
België	79	505.527	8.238	-	1.255.280.029 €	73.981.058 €	70.788.735 €	5,9%
Duitsland	99	603.160	10.097	-	1.190.020.000 €	66.847.429 €	67.545.024 €	5,6%
Nederland	68	331.628	3.111	-	693.910.000 €	43.174.927 €	43.851.407 €	6,2%
Verenigd Koninkrijk	117	350.667	7.652	-	1.092.590.021 £ 1.252.567.052 €	70.674.008 £ 81.022.096 €	76.387.719 £ 87.572.409 €	6,5%
Finland	230	327.508	4.546	12.697	1.233.640.000 €	74.990.076 €	72.915.728 €	6,1%
Ierland	22	117.368	2.306	-	432.802.303 €	24.339.740 €	23.645.400 €	5,6%
Spanje	3	20.624	440	-	34.125.000 €	1.884.388 €	1.906.000 €	5,5%
Gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden					78.919.796 €			
Grondreserve					11.605.971 €			
<b>Totaal</b>	<b>618</b>	<b>2.256.482</b>	<b>36.390</b>	<b>12.697</b>	<b>6.182.870.152 €</b>	<b>366.239.713 €</b>	<b>368.224.701 €</b>	<b>6,0%</b>

# 618

zorglocaties

# 2.256.500

m<sup>2</sup>

# 36.400

bewoners

# 12.700

kinderen

# 6,0%

gemiddeld brutorendement



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

2. Inclusief activa bestemd voor verkoop<sup>3</sup>.

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

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

### Portefeuille

- Partners
- Organisatie
- Financial review

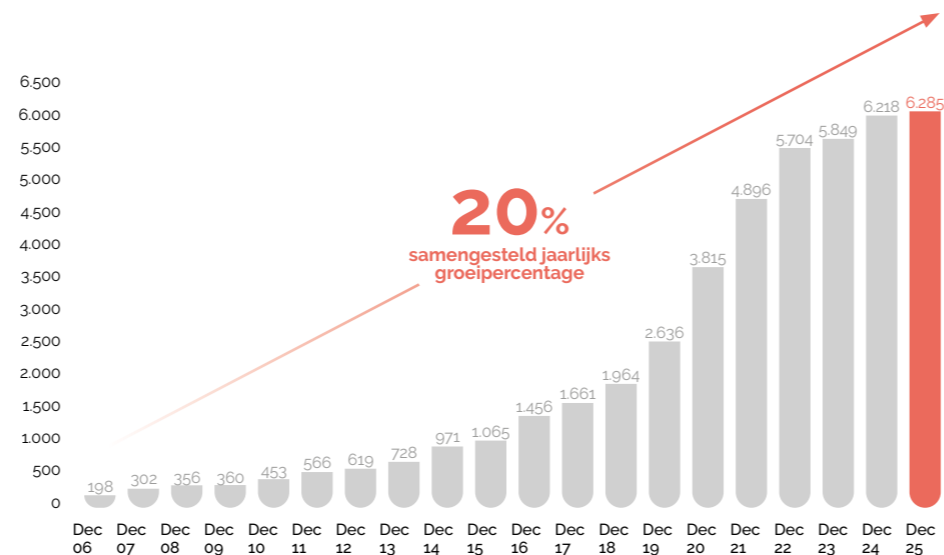
## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

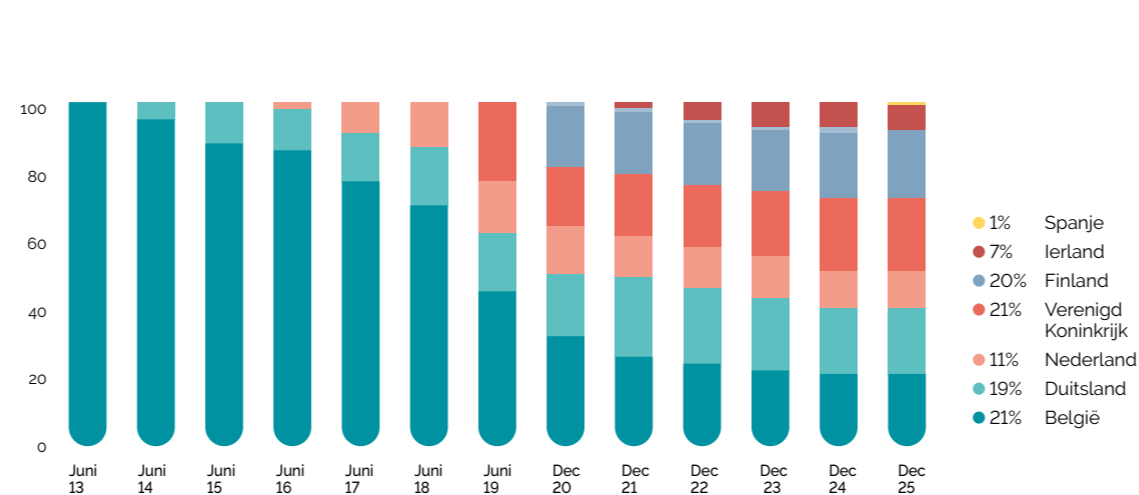
### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

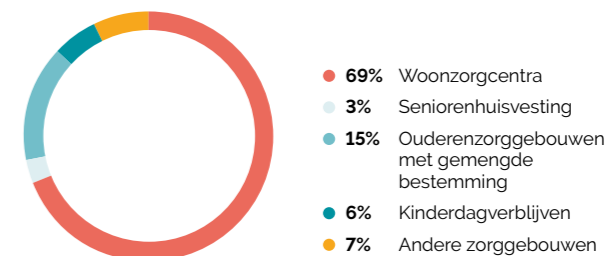
VASTGOEDBELEGGINGEN IN REËLE WAARDE (IN MILJOEN €)



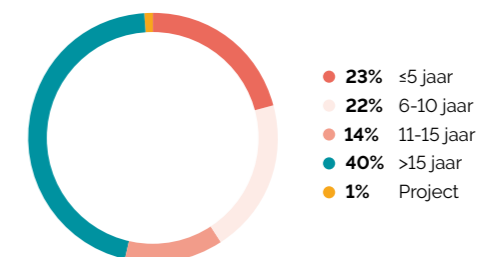
GEOGRAFISCHE SPREIDING IN REËLE WAARDE (%)



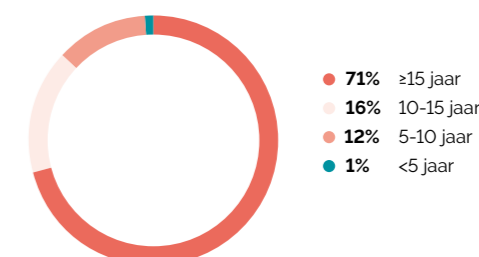
VERDELING PER GEBOUWTYPE IN REËLE WAARDE (%)



GEBOUWLEEFTIJD IN M<sup>2</sup>



RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN IN REËLE WAARDE (%)



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

#### Portefeuille

- Partners
- Organisatie
- Financial review

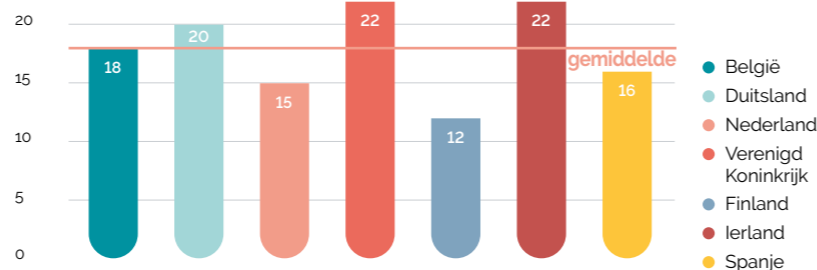
### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

### GEWOGEN GEMIDDELTE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND (IN JAREN)



**18** jaar  
WAULT

**100%**  
globale bezettingsgraad

### Verzekerde waarde

De vastgoedbeleggingen zijn door Aedifica verzekerd voor een totale waarde van 6.798 miljoen €.

### Verdeling per gebouw (in reële waarde)

Geen enkel gebouw vertegenwoordigt meer dan 3% van de geconsolideerde activa.

### BEZETTINGSGRADEN EN HUURDEKKINGEN VAN EXPLOITANTEN BLIJVEN STIJGEN

Exploitanten van woonzorgcentra in heel Europa zien hun bezettingsgraad opnieuw stijgen na de COVID-19 pandemie en bereiken opnieuw het niveau van vóór de pandemie of overtreffen dat al, wat de veerkracht van de sector aantoont. De bezettingsgraden van gestabiliseerde activa bedragen 91% in de Aedifica-portefeuille en vertonen een stijgende trend.

De tabel rechts lijst de bezettingsgraden van exploitanten op, met daarnaast hun stijging bij ongewijzigde portefeuille (uitgedrukt in basispunten), voor de regio's waarvoor de Groep voldoende relevante gegevens heeft kunnen verzamelen op 30 september 2025. Enkel 'gestabiliseerde' activa<sup>1</sup> zijn opgenomen in de tabel. Met name in Duitsland is er een sterk herstel van de bezettingsgraad naar 90%, met een stijging bij ongewijzigde portefeuille van bijna 4%.

Bovendien worden in verschillende belangrijke regio's waar de Groep voldoende relevante gegevens heeft kunnen verzamelen, sterke huurdekkingen opgetekend. Op 30 september 2025 bedroeg de huurdekking<sup>3</sup> over twaalf maanden van de gestabiliseerde activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,4x, terwijl de huurdekking van de Ierse portefeuille 1,8x bedroeg.

Bezettingsgraad exploitanten	30/09/2025	Y/Y groei (in basispunten) bij ongewijzigde portefeuille	Data coverage <sup>2</sup>
België	94%	+45	99%
Duitsland	90%	+364	98%
Nederland	87%	+51	89%
Verenigd Koninkrijk	91%	-68	100%
Ierland	96%	+140	100%

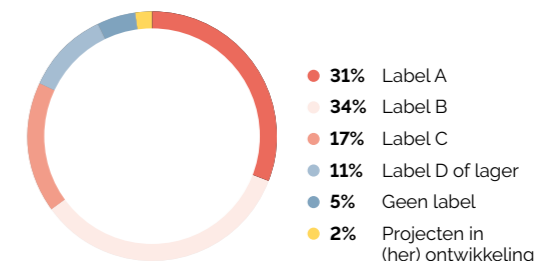
Huurdekkingen	30/09/2025	Data coverage <sup>2</sup>
België	1,4	82%
Duitsland	1,6	65%
Verenigd Koninkrijk	2,4	100%
Ierland	1,8	100%

1. Activa worden beschouwd als 'gestabiliseerd' en opgenomen in de scope zodra ze minstens twee jaar operationeel zijn. Activa worden uitgesloten van de scope als ze (gedeeltelijk) leegstaan voor renovatiewerken.

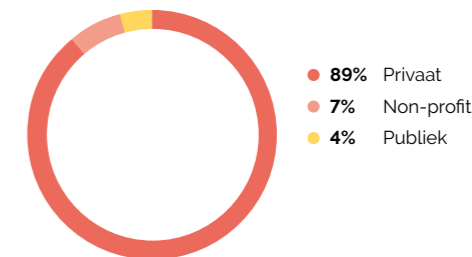
2. Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde activa op 30 september 2025.

3. Rent cover calculated as the tenants' Ebitdarm for the last twelve months divided by the rent for the same period.

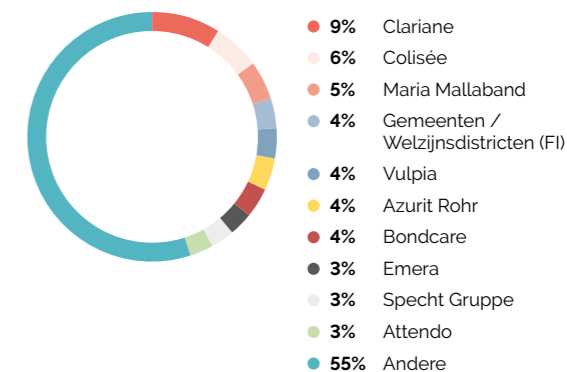
### VERDELING VOLGENS EPC-NIVEAU (% VAN TOTALE M<sup>2</sup>)



### VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER HUURDERSECTOR (%)



### VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER EXPLOITANTENGROEP (%)



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

### Portefeuille

- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER HUURDERSGROEP

Huurdersgroep	Aantal sites	31/12/2025	31/12/2024
<b>België</b>	<b>79</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
Armonea <sup>1</sup>	21	6%	6%
Korian Belgium <sup>2</sup>	25	6%	6%
Vulpia	15	4%	4%
Andere <1%	18	4%	2%
<b>Duitsland</b>	<b>99</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>
Azurit Rohr	23	4%	4%
Residenz Management <sup>3</sup>	15	3%	3%
Vitanas <sup>4</sup>	10	2%	2%
Specht & Tegeler	6	1%	1%
Emeis <sup>5</sup>	5	1%	1%
Andere <1%	40	7%	6%
<b>Nederland</b>	<b>68</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>
Korian Netherlands <sup>2</sup>	21	3%	3%
Martha Flora	9	1%	1%
NNCZ	5	1%	1%
Compartijn <sup>5</sup>	5	1%	1%
Andere <1%	28	6%	5%



OULU SATAMATIE 34 - SERVICE COMMUNITY IN OULU (FI)

Huurdersgroep	Aantal sites	31/12/2025	31/12/2024
<b>Verenigd Koninkrijk</b>	<b>117</b>	<b>22%</b>	<b>23%</b>
Maria Mallaband	18	5%	5%
Bondcare	21	4%	4%
North Bay Group	22	3%	3%
Welltower	15	2%	3%
Emera <sup>6</sup>	7	1%	2%
Oyster Care Homes	4	1%	1%
Anchor Hanover Group	5	1%	1%
Renaissance	9	1%	1%
Andere <1%	16	3%	3%
<b>Finland</b>	<b>230</b>	<b>20%</b>	<b>19%</b>
Gemeenten/ Welzijnsdistricten	36	4%	4%
Attendo	33	3%	3%
Mehiläinen	23	2%	2%
Norlandia	18	2%	1%
Touhula	23	1%	1%
Pilke	22	1%	1%
Andere <1%	75	7%	6%
<b>Ierland</b>	<b>22</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>
Bartra Healthcare	4	2%	2%
Virtue <sup>6</sup>	8	2%	2%
Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
Andere <1%	7	2%	2%
<b>Spanje</b>	<b>3</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>
Bartra Healthcare	2	0%	0%
Neurocare Home	1	0%	-
<b>TOTAAL</b>	<b>618</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- Colisée-groep.
- Clariane-groep.
- Specht Gruppe
- Domidep-groep.
- Emeis-groep.
- Emera-groep.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

Aedifica's vastgoedportefeuille wordt uitgebaat door ca. 140 huurdersgroepen. Vier groepen baten gebouwen uit in meerdere landen waar de Groep actief is: Clariane, Emera, Emeis en Vivalto. Het gewicht van deze groepen in Aedifica's contractuele huurgelden wordt in de onderstaande tabel uitgesplitst per land.

Huurder	Land	Aantal sites	31/12/2025	31/12/2024
<b>Clariane-groep</b>		<b>47</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
	België	25	6%	6%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	21	3%	3%
<b>Emera-groep</b>		<b>16</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	7	1%	2%
	Ierland	8	2%	2%
<b>Emeis-groep</b>		<b>15</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
	België	4	<1%	1%
	Duitsland	5	1%	1%
	Nederland	6	<1%	1%
<b>Vivalto-groep</b>		<b>4</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>
	België	3	<1%	0%
	Ierland	1	0%	0%



HEERENHAGE - WOONZORGCENTRUM IN HEERENVEEN (NL)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.2 Ons investeringsprogramma op 31 december 2025

Investeringsprogramma (in miljoen €) <sup>1</sup>	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 31/12/2025	Nog uit te voeren
<b>Lopende projecten</b>		<b>249</b>	<b>93</b>	<b>157</b>
<b>Oplevering 2026</b>		<b>144</b>	<b>75</b>	<b>69</b>
<b>DE</b>		<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Am Parnassturm	Vitanas	5	4	2
<b>UK</b>		<b>26</b>	<b>12</b>	<b>14</b>
Lavender Villa	Emera	7	1	6
St. Joseph's	Emera	3	2	1
The Mount	Hamberley Care Homes	16	9	7
<b>FI</b>		<b>70</b>	<b>36</b>	<b>34</b>
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	53	25	29
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	11	7	4
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	6	5	2
<b>IE</b>		<b>43</b>	<b>25</b>	<b>18</b>
Limerick cancer centre	UPMC & Bon Secours	27	9	17
Sligo Finisklin Road <sup>2,3</sup>	Coolmine Caring Services Group	16	16	0
<b>Oplevering 2027</b>		<b>88</b>	<b>12</b>	<b>76</b>
<b>DE</b>		<b>29</b>	<b>9</b>	<b>20</b>
Seniorenquartier Gummersbach <sup>2</sup>	Specht Gruppe	29	9	20
<b>IE</b>		<b>59</b>	<b>3</b>	<b>56</b>
Crumlin	Bartra Healthcare	34	1	33
Kilcoole	Muskerry	25	2	22
<b>Oplevering 2030</b>		<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
<b>BE</b>		<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
Coham	Korian	17	0	17
<b>Forward purchases &amp; acquisitions onderworpen aan opschortende voorwaarden</b>		<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
<b>Oplevering 2026</b>		<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>NL</b>		<b>13</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
Sinnehiem	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg	13	0	13
<b>Oplevering 2027</b>		<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
<b>UK</b>		<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
Homefield	Emera	14	0	14
<b>TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA op 31/12/2025</b>		<b>276</b>	<b>89</b>	<b>187</b>
Variatie van de reële waarde			5	
Afrondingen & andere			8	
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>102</b>	

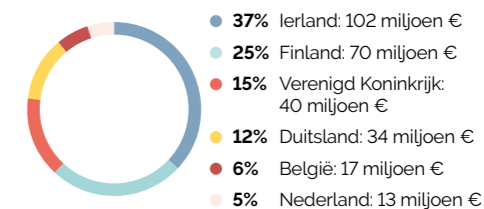
# 6,5%

gemiddeld initieel rendement van de pipeline op basis van de kostprijs

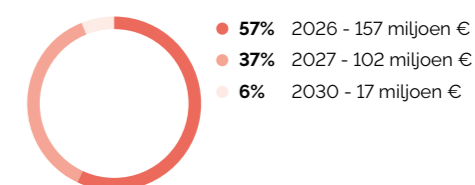
In 2025 werden 22 nieuwe ontwikkelingsprojecten en forward purchases toegevoegd aan het investeringsprogramma (voor een totaalbedrag van bijna 215 miljoen €; zie pagina 69), terwijl elf projecten werden opgeleverd (voor een totaalbedrag van ca. 96 miljoen €; zie pagina 70).

Na 31 december 2025 werden drie nieuwe ontwikkelingsprojecten in Duitsland en Finland aangekondigd voor een totaalbedrag van 29 miljoen €, terwijl twee ontwikkelingsprojecten in Finland en Ierland werden opgeleverd voor ca. 23 miljoen € (zie pagina 72).

### GEOGRAFISCHE SPREIDING PIPELINE (%)



### VERWACHTE OPLEVERINGSDATUM PIPELINE (%)



- 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 december 2025 (0,87228 EUR/GBP).
- Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze vaak al beperkte huurinkomsten, met name op de reeds verworven terreinen. De waarden van die terreinen werden dus niet meer in de tabel hierboven opgenomen. Dat verklaart waarom de geraamde investeringsbedragen verschillen van eerder vermelde bedragen.
- Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2025 (zie pagina 72).

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.3 Markttrends<sup>1</sup>

### Europese trends

In de Europese Unie en het Verenigd Koninkrijk is de populatie van personen die ouder zijn dan 80 jaar gestegen tot meer dan 31 miljoen mensen (2025). Dit segment van de bevolking groeit sneller dan andere leeftijdsgroepen. Naar verwachting zal dit oudere segment van de Europese bevolking tegen 2060 verdubbelen tot meer dan 60 miljoen personen. In de komende decennia zal deze demografische trend de vraag naar zorgvastgoed verder stimuleren, wat de veerkracht van de sector ten goede komt.

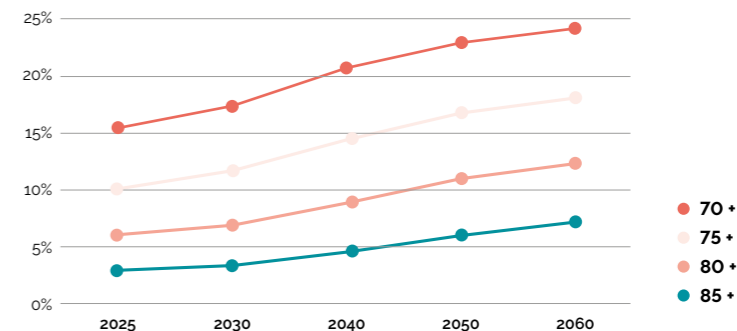
De Europese exploitanten kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld: openbare, non-profit en private exploitanten. Het exploitantenlandschap varieert van land tot land naargelang het lokale socialezekerheidsstelsel. Op Europees niveau beheren private zorgverleners ca. 34% van het totale aantal bedden in woonzorgcentra. Dit private segment is aan het groeien aangezien deze zorgverleners hun activiteiten zowel op de binnenlandse als de buitenlandse markt aan het uitbreiden zijn.

De Europese overheden staan voor de uitdaging om verschillende belangrijke maatschappelijke behoeften aan te pakken. Als gevolg daarvan focussen zij zich meer op de financiering van zorg en zorgafhankelijkheid dan op het verlenen van zorg als publieke exploitanten. Bovendien zullen zowel private als publieke exploitanten vaker een beroep moeten doen op private investeerders voor de financiering van zorginfrastructuur die beantwoordt aan de behoeften van de vergrijzende bevolking.

Zorgexploitanten over heel Europa kampen met gelijkaardige problemen. De sector wordt niet alleen geconfronteerd met een gebrek aan personeel, maar sinds 2022 ook met kostenstijgingen door de inflatie (met invloed op lonen en andere operationele kosten). Aan de andere kant herstellen de bezettingsgraden van exploitanten, na een dip door de COVID-19-pandemie, in de meeste regio's naar het niveau van vóór de pandemie. In combinatie met hogere inkomsten per bewoner verbetert dit geleidelijk de financiële gezondheid van exploitanten.

Op Europees niveau zijn investeringen in zorgvastgoed de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. Zo is het volume van investeringen in woonzorgcentra in Europa gestegen van ca. 3,5 miljard € in 2017 tot ruim 8 miljard € in 2021. Hoewel de investeringsvolumes in heel Europa in 2023 sterk zijn gedaald als gevolg van de gestegen financieringskosten, zal deze opwaartse trend zich naar verwachting versnellen op de middellange tot lange termijn. Dat komt omdat de demografische trend van een vergrijzende bevolking vanaf het midden van de jaren twintig zal versnellen, terwijl de ontwikkeling van extra zorginfrastructuur op korte termijn lijkt te vertragen. In 2023 en 2024 zijn de 'prime' nettorendementen van woonzorgcentra door een periode van decompressie gegaan met een stijging tussen de 50 en de 100 basispunten, met verschillen in grootte tussen de verschillende landen.

## Vergrijzing van de Europese bevolking (%) <sup>2</sup>



**HET AANTAL 80-PLUSERS IN EUROPA ZAL TEGEN 2060 VERDUBBELEN TOT 60 MILJOEN. DEZE DEMOGRAFISCHE TREND ZAL DE VRAAG NAAR ZORGVASTGOED VERDER DOEN TOENEMEN, BOVENOP DE DRINGENDE NOOD OM VEROUDERD VASTGOED TE VERVANGEN EN TOEKOMSTBESTENDIG TE MAKEN.**

Charles-Antoine van Aelst  
CIO



1. Deze sectie is opgesteld door Aedifica op basis van informatie van de waarderingdeskundigen.  
2. Deze grafiek is opgesteld op basis van publiek beschikbare informatie van Eurostat en de UK Office for National Statistics.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## België



### BEVOLKING VAN 80 JAAR EN OUDER

van **5,6%** nu  
naar **10,2%** in 2060

### # BEDDEN IN WOONZORGCENTRA

**150.000** bedden  
in **1.500** woonzorgcentra

### TOEKOMSTIGE NODEN<sup>1</sup>

De huidige groei van het aanbod zal op termijn niet aan de vraag kunnen voldoen. Schattingen suggereren dat de capaciteit zou moeten verdubbelen tot ca. 360.000 bedden in 2070 (uitgaande van een constant percentage woonzorgbedden ten opzichte van de populatie van 80-plussers).

### EXPLOITANTEN

Ca. 30% van de bedden in Belgische woonzorgcentra wordt beheerd door de publieke sector, 38% door de non-profit sector en 32% door de private sector. Er zijn echter regionale verschillen: in Vlaanderen wordt ca. 54% van de bedden beheerd door de non-profitsector, terwijl de publieke sector ca. 25% van de bedden beheert en de private sector 21%. In Wallonië is 46% van de bedden in handen van private exploitanten, terwijl de publieke sector en non-profitsector respectievelijk ca. 29% en 25% voor hun rekening nemen. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt 63% van de bedden geëxploiteerd door de private sector, 23% door de publieke sector en 14% door de non-profitsector.

### INVESTERINGSVOLUME

**215 miljoen €**  
in 2025 (170 miljoen € in 2024)

### 'PRIME' NETTORENDEMENT

**5,1 - 5,5%**

### ANDERE OPMERKINGEN

Ondanks de verschuiving naar meer thuiszorg, wordt er in België relatief weinig gebruik gemaakt van thuiszorg in vergelijking met buurlanden. Afhankelijk van de regio krijgt slechts ca. 5-8% van de ouderen dergelijke ondersteuning. Tegelijkertijd wijst de groeiende oudere bevolking op een aanhoudend tekort aan algemene zorgcapaciteit.

## Duitsland



### BEVOLKING VAN 80 JAAR EN OUDER

van **7,2%** nu  
naar **10,5%** in 2060

### # BEDDEN IN WOONZORGCENTRA

**985.000** bedden  
in **16.115** zorglocaties

### TOEKOMSTIGE NODEN<sup>1</sup>

Prognoses voorspellen dat er tegen 2040 ca. 168.000 extra bedden nodig zullen zijn, wat aanzienlijke groei- en consolidatievooruitzichten biedt. In sommige regio's oversteigt de vraag nu al het aanbod.

### EXPLOITANTEN

Ca. 53% van de bedden in woonzorgcentra wordt uitgebaat door non-profit exploitanten, 42,5% door private exploitanten en 4,5% door publieke exploitanten. Hoewel de Duitse markt in toenemende mate consolideert en privatiseert, blijft ze sterk gefragmenteerd: de tien grootste private exploitanten hebben momenteel een marktaandeel van slechts 14%.

### INVESTERINGSVOLUME

**1,2 miljard €**  
in 2025 (1,3 miljard € in 2024)

### 'PRIME' NETTORENDEMENT

**ca.5,1%**

### ANDERE OPMERKINGEN

De Duitse zorgvastgoedmarkt zal in 2025 en 2026 naar verwachting stabiel blijven groeien dankzij gunstige demografische trends en aanhoudende belangstelling van investeerders. Kernsegmenten zoals woonzorgcentra en assistentiewoningen blijven aantrekkelijk vanwege hun veerkracht en de vraag op lange termijn. De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra zijn echter beperkt door een gebrek aan bouwgrond en de hoge kosten van gronden en bouwmaterialen. Bijgevolg wordt er momenteel meer geïnvesteerd in bestaande locaties en renovaties. ESG-overwegingen en hybride zorgmodellen zijn ook van invloed op de investeringsstrategieën.

## Nederland



### BEVOLKING VAN 80 JAAR EN OUDER

van **5,5%** nu  
naar **10,2%** in 2060

### # BEDDEN IN WOONZORGCENTRA

**125.000** bedden  
in **2.400** zorglocaties

### TOEKOMSTIGE NODEN<sup>1</sup>

Volgens schattingen zullen er tegen 2050 ca. 150.000 extra bedden nodig zijn om hetzelfde niveau van zorg te kunnen bieden als nu (bovenop de noodzakelijke herontwikkeling van verouderde bestaande zorginfrastructuur).

### EXPLOITANTEN

Ca. 90% van de bedden in woonzorgcentra wordt beheerd door non-profit exploitanten. Private exploitanten nemen ca. 10% voor hun rekening en exploiteren voornamelijk kleinschalige locaties met een gemiddelde capaciteit van 24 bewoners. Hoewel het marktaandeel van de private sector nog steeds klein is in vergelijking met de non-profitsector, is de private sector de laatste jaren aanzienlijk gegroeid.

### INVESTERINGSVOLUME

**500 miljoen €**  
in 2025 (650 miljoen € in 2024)

### 'PRIME' NETTORENDEMENT

**ca.4,75%**



**HEERENHAGE**  
WOONZORGCENTRUM IN HEERENVEEN (NL)

1. In deze prognose wordt geen rekening gehouden met de extra capaciteit die nodig is om verouderde infrastructuur te vervangen.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Verenigd Koninkrijk



BEVOLKING VAN 80 JAAR EN OUDER<sup>1</sup>  
van **5,2%** nu  
naar **9,6%** in 2060

# BEDDEN IN WOONZORGCENTRA  
**481.000** bedden  
in **11.400** zorglocaties

### TOEKOMSTIGE NODEN<sup>1</sup>

Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal de vraag naar zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk in de nabije toekomst aanzienlijk stimuleren. Schattingen gaan uit van een tekort van meer dan 200.000 bedden tegen 2050 als gevolg van de demografische verschuiving.

### EXPLOITANTEN

Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de seniorenzorgmarkt in het VK nog erg gefragmenteerd. De vijf grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 13% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 18%.

### INVESTERINGSVOLUME

**4,9 miljard £**  
in 2025<sup>2</sup> (1,9 miljard £ in 2024)

### 'PRIME' NETTORENDEMENT

**4,5%** (6,5% - 7,5% voor vastgoed in het middensegment)

### ANDERE OPMERKINGEN

De ouderenzorgmarkt in het VK wordt gefinancierd door een mix van publieke middelen ('Local Authorities' en 'National Health Services') en private middelen ('self-payers'). Het aandeel van residenten die hun verblijf financieren met private middelen is de voorbije jaren sterk gestegen (46% van de markt). Personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot zorgbehoeften, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie sociale zorgdiensten bekomen bij 'Local Authorities' (43%). De National Health Services financieren senioren met primaire zorgbehoeften (9%).

## Finland



BEVOLKING VAN 80 JAAR EN OUDER<sup>1</sup>  
van **6,3%** nu  
naar **11,1%** in 2060

# BEDDEN IN WOONZORGCENTRA  
**80.000** bedden  
in **2.650** zorglocaties

### TOEKOMSTIGE NODEN<sup>1</sup>

De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is. Demografische vooruitzichten suggereren dat de huidige capaciteit tegen 2060 bijna zou moeten verdubbelen om aan de vraag te kunnen voldoen.

### EXPLOITANTEN

De Finse welzijnsdistricten (gefinancierd met nationale belastingen) zijn verantwoordelijk voor het verlenen van zorg aan de inwoners. Ofwel leveren zij de zorg zelf als publieke exploitanten, ofwel organiseren zij de zorg door deze uit te besteden aan private of non-profit zorgexploitanten. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ca. 55%.

### INVESTERINGSVOLUME

**960 miljoen €**  
in 2025 (390 miljoen € in 2024)

### 'PRIME' NETTORENDEMENT

**ca.5,0%**

### ANDERE OPMERKINGEN

Meer dan 80% van de kinderen van 1 tot 6 jaar was voltijds of deeltijds in een kinderdagverblijf ingeschreven. Ca. 28% van de kinderdagverblijven wordt door de private sector geëxploiteerd en hun aandeel zal naar verwachting in de toekomst verder toenemen.

## Ierland



BEVOLKING VAN 80 JAAR EN OUDER<sup>1</sup>  
van **3,6%** nu  
naar **10,6%** in 2060

# BEDDEN IN WOONZORGCENTRA  
**26.000** bedden  
in **410** zorglocaties  
(private & vrijwillige zorgverleners)

### TOEKOMSTIGE NODEN<sup>1</sup>

De vergrijzing van de Ierse bevolking neemt in een ongekend tempo toe. Om aan de vraag te kunnen voldoen, zullen volgens het Economic & Social Research Institute (ESRI) in zowel de publieke als de private/vrijwillige sectoren tegen 2040 21.000 tot 28.000 extra bedden voor ouderenzorg op korte en lange termijn nodig zijn, zonder rekening te houden met eventuele sluitingen.

### EXPLOITANTEN

Ca. 20% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de publieke sector, terwijl ca. 70% wordt uitgeroepen door de private sector (50/50 verdeeld tussen groepen en individuele exploitanten) en 10% wordt geëxploiteerd door de non-profitsector.

### INVESTERINGSVOLUME

**162 miljoen €**  
in 2025 (55 miljoen € in 2024)

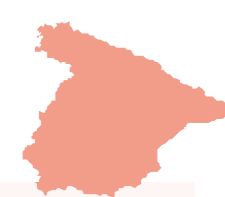
### 'PRIME' NETTORENDEMENT

**ca.5,0 - 5,5%**

### ANDERE OPMERKINGEN

Nagenoeg alle woonzorgcentra zijn opgenomen in de Fair Deal ('Nursing Home Support Scheme' met een budget van 15 miljard € voor 2025), dat voorziet in een gegarandeerd weektarief per bed en wordt gesubsidieerd door overheidsfondsen om eventuele tekorten te compenseren voor bewoners die hun zorgkosten niet kunnen betalen. Sommige huurdersgroepen zoeken naar mogelijkheden om te diversifiëren en niet langer volledig afhankelijk te zijn van de Fair Deal, om zo nieuwe groeimogelijkheden te vinden. Het totale systeem staat tot 2040 onder grote druk wat capaciteit betreft.

## Spanje



BEVOLKING VAN 80 JAAR EN OUDER<sup>1</sup>  
van **6,3%** nu  
naar **10,8%** in 2060

# BEDDEN IN WOONZORGCENTRA  
**410.000** bedden  
in **5.645** zorglocaties  
en nog eens **46.000** bedden in aanbouw

### TOEKOMSTIGE NODEN<sup>1</sup>

Volgens schattingen is de huidige capaciteit van woonzorgcentra ontoereikend en zullen er tegen 2035 ca. 200.000 extra bedden nodig zijn om aan de behoeften van de vergrijzende bevolking te voldoen. De 46.000 extra bedden die momenteel in aanbouw zijn, zullen niet volstaan om aan de vraag te voldoen.

### EXPLOITANTEN

43,5% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de private sector, terwijl 25,5% wordt uitgeroepen door de publieke sector, 23% door de derde sector en 8% via administratieve concessies.

### INVESTERINGSVOLUME

**1,1 miljard €**  
in 2025 (310 miljoen € in 2024)

### 'PRIME' NETTORENDEMENT

**ca.5,25%**

### ANDERE OPMERKINGEN

Het marktsentiment voor 2026 blijft positief. Zorgvastgoed wordt beschouwd als een stabiele sector dankzij de sterke fundamentele (zoals demografische factoren) en een onevenwicht tussen vraag en aanbod, met name in de populaire regio's van Spanje.

1. In deze prognose wordt geen rekening gehouden met de extra capaciteit die nodig is om verouderde infrastructuur te vervangen.

2. Het transactievolume in het Verenigd Koninkrijk voor 2025 houdt geen rekening met de Welltower-transacties, aangezien in de openbaar beschikbare informatie geen onderscheid werd gemaakt tussen de transactieprijs voor het vastgoed en de operationele entiteiten.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

#### Portefeuille

- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Klimaatverandering aanpakken

### 2.1 De impact van klimaatverandering op onze portefeuille beperken

Klimaatverandering kan leiden tot warmere zomers op het Europese continent, wat kan betekenen dat gebouwen moeten worden aangepast om de binnentemperatuur comfortabel te houden voor de bewoners. Dat is met name van belang in de ouderenzorg, aangezien deze kwetsbare groep gevoelig is voor hoge temperaturen. De stijging van de temperatuur zou kunnen leiden tot een complete herziening van de manier waarop gebouwen worden ontworpen, met meer aandacht voor actieve en passieve koeling van gebouwen. Bovendien kan de klimaatverandering leiden tot een stijging van de zeespiegel en tot extreme weersomstandigheden die schade kunnen toebrengen aan gebouwen, zoals de overstromingen van 2021 die enkele gebouwen van de Groep in Duitsland hebben getroffen.

Aedifica's building assessment framework (zie pagina 47) omvat een evaluatie van 42 risico-elementen doorheen de verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw. Als onderdeel van deze assessment, en om de risico's van klimaatverandering te beperken, hebben we in 2023 een 'climate change risk assessment' uitgevoerd om een beter inzicht te krijgen in de fysieke en transitierisico's voor onze portefeuille.

Deze 'climate change risk assessment' werd uitgevoerd met de hulp en expertise van een externe partner, waardoor de weg werd vrijgemaakt voor verdere ontwikkeling in-house in de toekomst. De methodologie is afgestemd op de TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en gebaseerd op principes die vergelijkbaar zijn met risicomodellen voor rampen, waarbij gebruik wordt gemaakt van klimaat- en sociaaleconomische modelgegevens van verschillende bronnen. Deze uitgebreide klimaat- en sociaaleconomische gegevens omvatten naast

transitierisico's ook fysieke risico's zoals extreme temperatuur, droogte, bosbranden, overstromingen (van rivieren of door regenval), waterstress en cyclonen. Terwijl de beoordeling geen strategieën voor risicobeperking op assetniveau onderzocht, werd er wel gekeken naar mogelijkheden met betrekking tot energie-efficiëntie, materiaalgebruik, robuustheid, innovatie en nieuwe markten.

De volgende stappen omvatten gerichte actie, waarbij erkend wordt dat sommige fysieke risico's overheidsinterventie vereisen, terwijl andere door exploitanten of eigenaren kunnen worden aangepakt. Als reactie op geïdentificeerde risico's zoals overstromingen en extreme temperaturen, omvat de jaarlijkse strategische beoordeling van de investeringsportefeuille nu een grondige beoordeling van bestaande en aanbevolen risicobeperkende maatregelen. Deze inzet voor proactief risicomanagement toont onze toewijding aan het aanpakken van klimaatuitdagingen in een steeds veranderend landschap.



### De ecologische voetafdruk van onze portefeuille en onze huurders verkleinen

- Energie-efficiënte gebouwen (her) ontwikkelen
- Investeren in energie-efficiënte installaties
- Instrumenten voor de evaluatie van gebouwen invoeren
- Samenwerken met exploitanten om hun energieverbruik te verminderen



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

#### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.2 Onze impact op de klimaatverandering beperken

Aedifica engageert zich om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen van haar volledige portefeuille tot netto-nul te reduceren om aan de doelstellingen van het Akkoord van Parijs te voldoen en zo bij te dragen aan de aanpak van de klimaatcrisis. Het terugdringen van de gevolgen van de opwarming van de aarde zal grotendeels afhangen van het verder beperken van de uitstoot van broeikasgassen die voortvloeien uit ons energieverbruik.

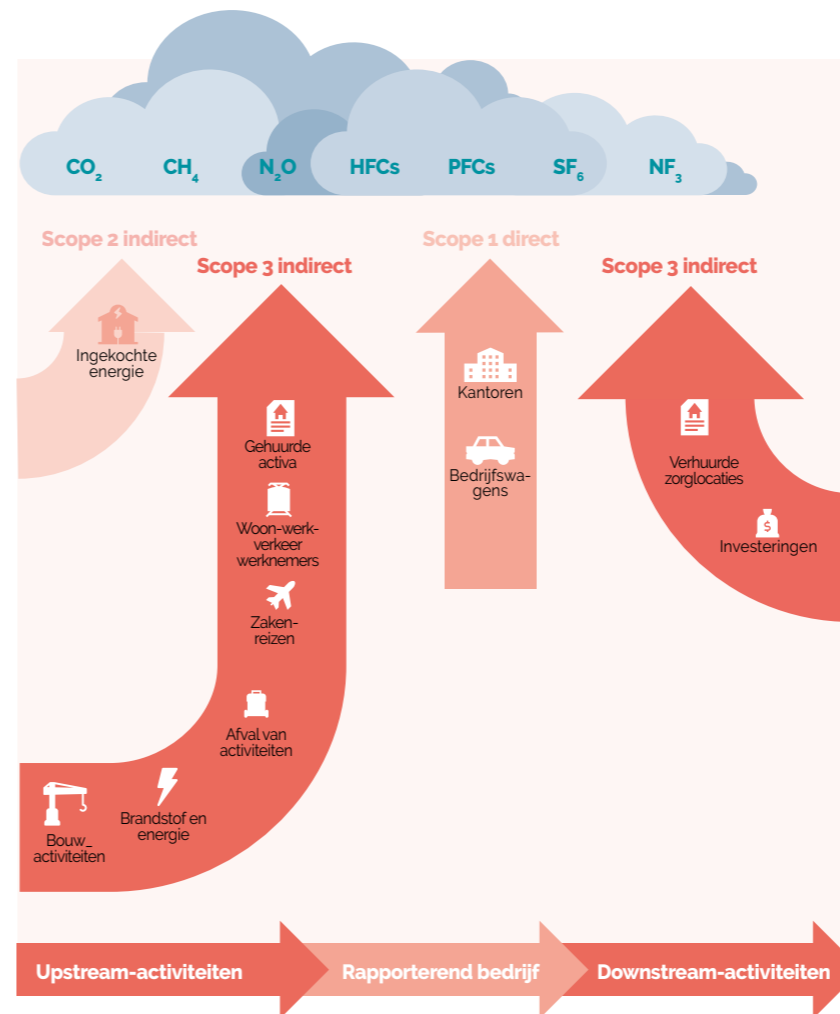
De broeikasgasuitstoot van onze bedrijfsactiviteiten in scope 1 en 2 is zeer beperkt. Aedifica is niet direct betrokken bij de exploitatie van haar woonzorgcentra, die scope 3 downstream broeikasgasuitstoot veroorzaken. Aangezien de exploitanten verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer en onderhoud van de gebouwen (met inbegrip van de technische installaties) en de aankoop van elektriciteit, heeft de Groep dus slechts een beperkte impact op de directe milieuprestaties van haar gebouwen. Als toonaangevende zorgvastgoedinvesteerder neemt Aedifica echter haar verantwoordelijkheid op en werken we actief samen met onze exploitanten om de gebouwen op een efficiënte, veilige en duurzame manier te ontwikkelen, onderhouden en exploiteren.

De term 'Netto-nuluitstoot van broeikasgassen' verwijst niet alleen naar de directe uitstoot (scope 1), maar ook naar de indirecte uitstoot (scopes 2 en 3). Aedifica's grootste uitdaging is het verminderen van de downstream broeikasgasuitstoot van scope 3, die moeilijker te controleren zijn en voornamelijk voortvloeien uit het energieverbruik van exploitanten en bewoners.

Aangezien daarvoor een alomvattende aanpak en nauwe samenwerking met onze exploitanten noodzakelijk zijn, hebben we een netto-nul-broeikasgastraject uitgewerkt.

**HET VERMINDEREN VAN DE BROEIKASGAS-UITSTOOT VAN ONZE PORTEFEUILLE ZAL ÉÉN VAN AEDIFICA'S GROOTSTE UITDAGINGEN ZIJN.**

**Raoul Thomassen**  
COO



# Environmental Data Report

zal worden gepubliceerd in juni 2026

## Evolutie van de dekking van energiegegevens <sup>1</sup>

**40%**  
2018

**43%**  
2019

**70%**  
2020

**83%**  
2021

**83%**  
2022

**86%**  
2023

**83%**  
2024

1. Uitgedrukt als percentage van de oppervlakte van de gerapporteerde gebouwen ten opzichte van de totale oppervlakte van de gebouwen in Aedifica's portefeuille in het desbetreffende boekjaar.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

#### BUSINESS REVIEW

##### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.3 Netto-nul-broeikasgastraject

Om klimaatneutraal te worden, implementeert Aedifica een netto-nul-broeikasgastraject dat elk aspect van de bedrijfsactiviteiten omvat. Al deze activiteiten zullen bijdragen tot onze doelstelling om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen tot netto-nul te reduceren. Het zal een ambitieuze uitdaging worden waarbij samenwerking en kennisuitwisseling binnen de sector essentieel zijn. Aedifica engageert zich om haar stakeholders te ondersteunen doorheen dit traject.

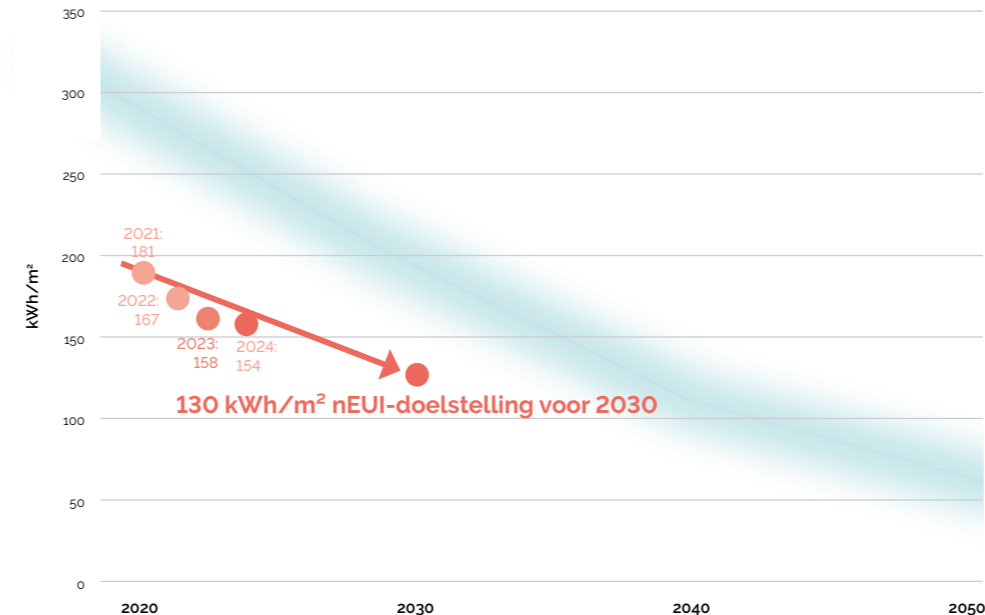
Als vastgoedeigenaar is de belangrijkste doelstelling van Aedifica in dit decennium om de intensiteit van het netto-energieverbruik (net energy use intensity – nEUI) van haar portefeuille te verminderen:

- door gebouwen te verbeteren zodat de bruto-energievraag daalt;
- door ter plaatse hernieuwbare energie op te wekken zodat de netto-energievraag van het net vermindert.

Bovendien zal de aankoop van groene energie om aan de resterende netto-energievraag te voldoen, een extra positief effect hebben op het decarbonisatieproces. De wetenschappelijk onderbouwde ('science based') Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) dient als instrument en benchmark bij de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van de gebouwen en als richtlijn voor de ontwikkeling van de portefeuille in de verschillende landen waar Aedifica actief is.

Voor 2030 werd een tussentijdse doelstelling vastgelegd om de nEUI voor de volledige Aedifica-portefeuille te verminderen tot gemiddeld 130 kWh/m<sup>2</sup>, terwijl er ook doelstellingen werden vastgelegd voor het uitvoerend comité en de country managers. De doelstellingen en metingen werden uitgevoerd in overeenstemming met de CRREM-definities.

TRAJECT NAAR NETTO-NUL-BROEIKASGASUITSTOOT IN DE EUROPESE GEZONDHEIDSZORGSECTOR <sup>1</sup>



#### Bedrijfsactiviteiten

##### Ontwikkeling

##### Acquisities & desinvesteringen

##### Bestaande investeringen

##### Samenwerking met exploitanten

##### Bedrijfsbeheer

#### Acties voor dit decennium

- Levenscyclusanalyses uitvoeren
- Richtlijnen voor duurzame ontwikkeling invoeren
- Een gebouwenpaspoort invoeren om de 'embodied carbon' te meten
- ESG-analyses uitvoeren bij acquisities
- Gebruik maken van op CRREM gebaseerde trajecten
- Instrument voor de evaluatie van gebouwen uitrollen
- Prestaties benchmarken
- Doelstellingen vastleggen op land- en gebouwniveau
- Groene investeringen
- Groene huurcontracten uitrollen en exploitanten informeren
- Operator Days organiseren
- Slimme meters installeren
- Monitoren en compenseren van CO<sub>2</sub>-impact
- Medewerkers opleiden
- Reisbeleid vergroenen

# 154 kWh/m<sup>2</sup>

Aedifica effectief in 2024 <sup>2</sup>

# 130 kWh/m<sup>2</sup>

nEUI-doelstelling voor 2030

De netto-intensiteit van het energieverbruik (nEUI) daalde met ca. 3% van 158 kWh/m<sup>2</sup> in 2023 tot 154 kWh/m<sup>2</sup> in 2024, gewogen op het brutobinnenoppervlak. Volgens CRREM wordt het brutobinnenoppervlak gebruikt om te voorkomen dat de indicator wordt vertekend door niet-verwarmde oppervlakken zoals overdekte parkeergarages. Met een dekkingsgraad van 83% van de energiegegevens geeft deze indicator een robuust beeld van de energie-efficiëntie van onze portefeuille.

Gebrek aan standaardisatie in meetcodes kan een grote impact hebben op de berekening van deze KPI: op basis van een alternatieve definitie waarbij het brutovloeroppervlak of het brutobuitenoppervlak wordt gebruikt, zou onze netto-intensiteit van het energieverbruik in 2024 dalen tot 144 kWh/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> De strook toont de gecombineerde trajecten die de verschillende overheden hebben vastgelegd voor de gezondheidszorgsector in hun landen (de zeven landen waar Aedifica actief is) in het kader van het Akkoord van Parijs, uitgedrukt in intensiteit van het netto-energieverbruik (kWh/m<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> Deze emissiegegevens hebben betrekking op het jaar 2024 en zullen worden bijgewerkt in het Environmental Data Report dat in juni 2026 zal worden gepubliceerd.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

#### Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.4 Building assessment framework

Aedifica heeft een 'building assessment framework' uitgewerkt dat ons technisch property management team een gestructureerde aanpak biedt om de kwaliteit van elk gebouw te monitoren. Hoewel Aedifica niet rechtstreeks betrokken is bij de exploitatie van de woonzorgcentra, hebben we wel invloed op de manier waarop de infrastructuur wordt ontworpen, gebouwd en onderhouden in overeenstemming met de veranderende regelgeving en de huidige bouwtechnieken. Het building assessment framework is gebaseerd op drie pijlers: een goede monitoring van de algemene onderhoudstoestand, het duurzaamheidskarakter van onze gebouwen (waaronder het energieverbruik) en de naleving van alle toepasselijke voorschriften.

De duurzaamheidspijler van het building assessment framework biedt de lokale Aedifica-teams een draaiboek om de milieu-impact van hun respectieve portefeuilles tot een minimum te beperken. Het framework bevat technische vereisten inzake energie-efficiëntie, milieuaspecten (bv. maatregelen om het waterverbruik te verminderen en de biodiversiteit te verbeteren), gezondheidscriteria (bv. ventilatiepercentages voor de luchtkwaliteit) en criteria voor de levenskwaliteit van de bewoners (bv. toegankelijkheid) voor toekomstige ontwikkelingsprojecten. Onze ontwikkelingsprojecten in Nederland voldoen over het algemeen al aan de meeste van die criteria, aangezien de Nederlandse versie van ons framework voor duurzame ontwikkeling vergelijkbaar is met de normen van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR).

Bovendien voeren wij als onderdeel van de gebouwenbeoordeling ook een compliance review uit van 42 risico-elementen. Voor elke ontwikkeling, acquisitie en bestaande investering beoordelen wij een reeks potentiële risico's, waaronder verlies van algemeen gebruik van het gebouw, overstromingsrisico, stabiliteitsrisico, brandrisico, explosierisico, de impact op het milieu, energie/ duurzaamheidscertificering en gezondheids- en veiligheidskwesties.

## Building assessment framework



### Onderhoud

- Gedetailleerde conditiebeoordelingen vanuit het bureau en ter plaatse conform de NEN2767-norm.
- Bezoeken ter plaatse door het operations team of door onafhankelijke deskundigen.
- Hanteren van een eenduidige aanpak in de verschillende landen.
- Follow-ups met de exploitanten.



### Duurzaamheid

- Verzamelen en valideren van energiegegevens op jaarlijkse basis.
- Evalueren van de voortgang van het netto-nul-broeikasgastraject met behulp van het wetenschappelijk onderbouwde CRREM-instrument.
- Beoordelen van de aanpassing aan het klimaatveranderingsrisico.
- Definiëren en implementeren van richtlijnen voor duurzame ontwikkeling per land.
- Energielabels en energie-audits leveren input voor maatregelen om de energie-efficiëntie te verbeteren (inclusief opwekking van hernieuwbare energie ter plaatse) en input voor de CRREM-trajecten per gebouw.



### Compliance

- Regelgevings- en risicokader: aan de hand van een gestandaardiseerde matrix (aangepast aan de lokale regelgeving) wordt beoordeeld of een gebouw aan alle voorschriften voldoet. Dit varieert van bouwvergunningen en liftcertificaten tot overstromingsrisicobeoordelingen.
- Zorgen voor de naleving van structurele en bouwtechnische voorschriften om de gezondheid en veiligheid van bewoners en werknemers te waarborgen door toezicht te houden op en ondersteuning te bieden aan exploitanten in hun verantwoordelijkheden voor het technisch beheer van gebouwen.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

### Portefeuille

- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.5 Betere gebouwcertificering

Om de intrinsieke energieprestaties van de gebouwen in onze portefeuille adequaat te kunnen beoordelen, verzamelen we voortdurend informatie van onze exploitanten en gebruiken we dit om hun relatieve prestaties te benchmarken. Hiervoor vergelijken we het werkelijke energieverbruik met de energieniveaus die zijn vastgelegd in de geldende EPC<sup>1</sup>-standaard.

EPC's werden voor het eerst geïntroduceerd als onderdeel van de 'EU Energy Performance of Buildings Directive' en zullen in de toekomst een belangrijke rol blijven spelen als onderdeel van de 'EU Taxonomy'-regelgeving. EPC's geven ons een onafhankelijk beeld van de energie-efficiëntie van een gebouw door niet alleen een label, maar ook een schatting van de energie-intensiteit te documenteren. Gebouwen met een EPC van niveau C of beter worden beschouwd als conform de normen en doelstellingen van het land.

Sinds we in 2020 zijn begonnen met het in kaart brengen van de bestaande certificaten in onze portefeuille, hebben we een uitgebreid overzicht kunnen samenstellen. In 2025 hebben we de EPC-dekking verhoogd naar 93% van de Groep haar vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief activa bestemd voor verkoop<sup>2</sup>). Dit biedt een robuust beeld van de portefeuille, rekening houdend met het feit dat 2% van de vastgoedbeleggingen projecten in (her)ontwikkeling zijn. Het aandeel EPC-niveau C of hoger is in de loop van het jaar met 1% gestegen.

Op basis van de inzichten uit ons EPC-overzicht hebben we een duidelijk stappenplan ontwikkeld om de energie-efficiëntie van de portefeuille structureel te verbeteren:

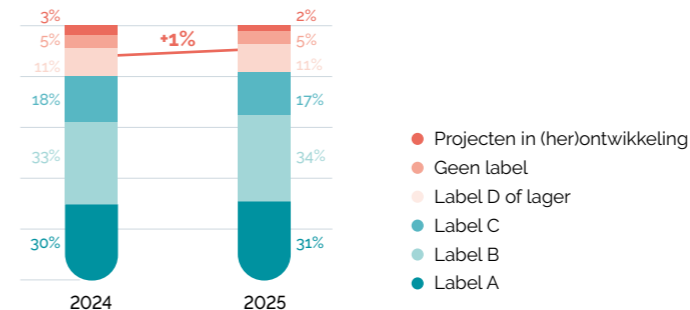
- Voor nieuwe ontwikkelingsprojecten zal het framework voor duurzame ontwikkeling ons helpen om onze doelstellingen voor energie-intensiteit te behalen.
- Op basis van het building assessment framework voor bestaande gebouwen zullen we renovatieplannen onderzoeken met de exploitanten.
- Financiering via duurzame financiële instrumenten zal investeringen in nieuwe duurzame ontwikkelingsprojecten of specifieke duurzaamheidsprojecten in de bestaande portefeuille gemakkelijker maken.
- Energie-inefficiënte gebouwen zullen in aanmerking komen voor vastgoedrotatie als renovatie niet haalbaar is.

1. Energieprestatiecertificaat. EPC's bieden een onafhankelijke beoordeling van de energie-efficiëntie van een gebouw door niet alleen een label maar ook een schatting van de energie-intensiteit te documenteren. Aangezien de EPC-schaal die wordt gebruikt om gebouwen in België te classificeren verschilt per regio en bouwtype, wordt de energie-intensiteit voor Belgische gebouwen opnieuw in kaart gebracht op basis van de EPC-schaal 'Openbare Gebouwen' om de vergelijkbaarheid binnen de portefeuille te verbeteren. Merk op dat de EPC-categorie 'Openbare gebouwen' momenteel wordt uitgefaseerd en vervangen door het EPC 'Niet-residentiële eenheden'.
2. De EPC-dekking en de verdeling van EPC's per categorie zijn onderworpen aan een 'limited assurance'-beoordeling door EY Bedrijfsrevisoren BV (zie pagina's 209-211).

# 93%

EPC-dekking

## VERDELING VOLGENS EPC-NIVEAU (% VAN TOTALE M<sup>2</sup> VAN PORTEFEUILLE)



Cert-Tot	Vloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Vloeroppervlakte (in %)	Waarde van de activa (in mln €)
● Label A	705.000	31	1.919
● Label B	774.000	34	2.319
● Label C	393.000	17	1.032
● Label D of lager	237.000	11	498
● Geen label	107.000	5	252
● Projecten in (her)ontwikkeling	39.000	2	72

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

### Portefeuille

- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.6 De daad bij het woord voegen

In elke fase van ons waardecreatieproces streven wij ernaar onze impact op het milieu te verminderen. Dat doen we door efficiënte gebouwen aan te schaffen en gebouwen te (her)ontwikkelen om het energieverbruik en het gebruikerscomfort te optimaliseren en de exploitatiekosten voor de exploitanten te verlagen.



IN DIT WOONZORG-CENTRUM KUNNEN BEWONERS HUN LAATSTE LEVENSJAREN DOORBRENGEN ZONDER VAN GEBOUW TE MOETEN VERANDERN, ZELFS ALS HUN ZORGBEHOEFTE EVOLUEREN. DAT ZORGT VOOR STABILITEIT EN VEILIGHEID EN HELPT HEN OM ZICH HIER ECHT THUIS TE VOELEN.

Antti Heiskanen  
Project Development  
bij Hoivatilat

### Jyväskylä Lahjajarjuntie

- In-house ontwikkelingsproject
- Ligging: Jyväskylä – Finland
- Opgeleverd in september 2025
- Capaciteit: 61 bewoners
- Investering: ca. 10 miljoen €

'Mainiokoti Lahjajarju' in Jyväskylä is een uitstekend voorbeeld van hoe nauwe samenwerking en flexibel ontwerp kunnen leiden tot een woonzorgcentrum voor ouderen dat voldoet aan zowel de huidige als toekomstige zorgbehoeften. Het gloednieuwe woonzorgcentrum is ideaal gelegen bij het stadscentrum en combineert gemeenschappelijk wonen en 24/7 begeleid wonen in één hybride gebouw. Daardoor biedt het een veilige, comfortabele en langdurige woonplek voor oudere bewoners.

Het project is zorgvuldig ontwikkeld in samenwerking met exploitant Mehiläinen, het stadsbestuur van Jyväskylä en het Welzijnsdistrict Centraal-Finland, om ervoor te zorgen dat het pand is afgestemd op de zorgbehoeften van de regio.

- **Flexibel zorgmodel:** Het gebouw ondersteunt zowel gemeenschappelijk wonen als 24/7 begeleid wonen. Indien nodig kunnen de gemeenschappelijke appartementen worden aangepast om een hoger zorgniveau te bieden, waardoor de continuïteit voor de bewoners op lange termijn wordt gewaarborgd.
- **Sterke samenwerking met stakeholders:** De open dialoog tussen de ontwikkelaar, exploitant, lokale autoriteiten en aannemer zorgden voor een vlotte planning, ruimtelijke ordening en uitvoering van het project.
- **Geïntegreerde buurtomgeving:** Het woonzorgcentrum ligt in een residentiële wijk en kan gebruik maken van gedeelde openbare ruimtes, wat interactie met lokale bewoners stimuleert en het gemeenschapsgevoel en sociale inclusie bevordert.
- **Ontwerp gefocust op de bewoner:** Veiligheid, comfort, toegankelijkheid en welzijn staan centraal bij ontwerpbeslissingen, waardoor een aangename en waardige leefomgeving voor ouderen wordt gecreëerd.



ST. MARY'S LINCOLN TOONT HOE WE ONZ INZETTEN VOOR INNOVATIEVE EN DUURZAME ZORGLOCATIES DIE STERK VERANKERD ZIJN IN DE LOKALE GEMEENSCHAP.

Jody Dale  
Technical &  
Development Manager  
Verenigd Koninkrijk

### St. Mary's Lincoln

- Ontwikkelingsproject
- Ligging: Lincoln – Verenigd Koninkrijk
- Opgeleverd in januari 2025
- Capaciteit: 73 bewoners
- Investering: ca. 16,5 miljoen€

In het hartje van de stad Lincoln biedt dit woonzorgcentrum van drie verdiepingen aan 73 bewoners ruimtelijke kamers met privébadkamer, aangelegde tuinen, leefruimtes, een volledig uitgeruste keuken en een wasruimte.

Deze moderne locatie blaast een braakliggend terrein nieuw leven en biedt hoognodige zorgaccommodatie, terwijl het werkgelegenheid creëert voor de lokale gemeenschap.

Dankzij een sterke focus op energie-efficiëntie heeft het woonzorgcentrum een intensiteit van het netto-energieverbruik van slechts 81 kWh/m<sup>2</sup>, wat zich vertaalde in een uitstekende EPC-rating A.

- **Inclusief design:** Het pand is speciaal ontworpen om het welzijn van bewoners met dementie te ondersteunen door middel van een aangepaste inrichting, doordachte kleurenschema's en verbeterde bewegwijzering. Door de aanleg van belevingstuinen en groene ruimten bevordert het woonzorgcentrum de mentale gezondheid van de bewoners en de biodiversiteit.
- **Duurzaam gebouw:** Het woonzorgcentrum haart de hoogste milieunormen en is voorzien van luchtwarmtepompen, zonnepanelen en optimale isolatie. Waar mogelijk werden gerecycleerde materialen gebruikt om de CO<sub>2</sub>-voetafdruk te verlagen.
- **Impact op de gemeenschap:** Er zijn verschillende initiatieven genomen om de lokale gemeenschap zoveel mogelijk te betrekken, waaronder het doneren van overtollige bouwmaterialen aan lokale verenigingen, het tewerkstellen van buurtbewoners op de bouwplaats (waaronder stagiairs) en het uitbouwen van een 'community skills' programma voor mensen uit de buurt. Tijdens de opgravingen werden Romeinse artefacten gevonden, die door specialisten zorgvuldig werden verwijderd en vervolgens aan een plaatselijk museum werden geschonken om tentoon te stellen.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

#### Portefeuille

#### Partners

#### Organisatie

#### Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



#### Tomares Miró

- Ontwikkelingsproject
- Ligging: Tomares, Sevilla – Spanje
- Opgeleverd in juni 2025
- Capaciteit: 180 bewoners
- Investering: ca. 13 miljoen €
- Belangrijkste kenmerken: luxekamers, volledig digitaal oproepsysteem voor verplegend personeel, hoge energie-efficiëntie

Het nieuwe woonzorgcentrum in Tomares, vlakbij Sevilla, laat zien hoe slimme architectuur en innovatieve zorgtechnologie een lichtrijke, comfortabele en duurzame omgeving kunnen creëren. Het gebouw is gelegen op een hellend terrein en is ontworpen om door middel van een heldere en efficiënte indeling het daglicht, de toegankelijkheid en het comfort van de bewoners te optimaliseren.

De basis van het ontwerp wordt gevormd door één horizontaal blok met de belangrijkste circulatie- en ondersteunende ruimtes. Bovenop deze centrale as zijn vier loodrechte vleugels geplaatst, waardoor er doorheen het hele gebouw lichtrijke binnenplaatsen ontstaan. Deze indeling beperkt de loopafstand, zorgt ervoor dat elke kamer kan genieten van natuurlijk licht en garandeert dat de leefruimtes op mensenmaat blijven.

DE INDELING VAN HET WOONZORG-CENTRUM HOUDT DE LOOPAFSTANDEN KORT, LAAT ELKE KAMER GENIETEN VAN NATUURLIJK LICHT EN ZORGT ERVOOR DAT DE LEEFRUIMTES OP MENSENMAAT BLIJVEN.

Eveline Khazen  
Technical & Development  
Manager Europe



#### Oulu Satamatie

- In-house ontwikkelingsproject
- Ligging: Oulu – Finland
- Opgeleverd in januari 2025
- Capaciteit: 124 bewoners (woonzorgcentrum) & 75 kinderen (kinderdagverblijf)
- Investering: ca. 30 miljoen €
- Bijkomende diensten omvatten een fitnesscentrum, een hondendagverblijf en winkelruimtes. Er zijn ook 14 private appartementen in het gebouw van de service community

De Satamatie service community in Oulu is een perfect voorbeeld van moderne stadsontwikkeling waarbij huisvesting, zorg en dagelijkse diensten naadloos worden geïntegreerd in een levendige wijk met diverse functies. Het project, dat gelegen is in het historische havengebied van Toppilansalmi in Oulu, heeft een voormalige opslagruimte omgevormd tot een dynamische service community die zowel de lokale bewoners als de bredere regio ondersteunt.

De service community biedt een antwoord op de snellgroeiende vraag naar ouderenzorg in Noord-Ostrobothnia en biedt ook dienstverlening aan gezinnen, kinderen en actieve bewoners in de omliggende wijk. Door verschillende vormen van huisvesting en gezamenlijke diensten onder één dak te combineren, bevordert Satamatie sociale duurzaamheid, toegankelijkheid en betekenisvolle alledaagse interactie.

ALS PROJECTONTWIKKELAAR EN EIGENAAR WILLEN WE DE JUISTE BESLISSINGEN NEMEN OP BASIS VAN DE REËLE BEHOEFEN VAN DE OMGEVING. DE SATAMATIE SERVICE COMMUNITY IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN PROJECT DAT EFFECTIEF AAN DIE BEHOEFEN TEGEMOET KOMT.

Jussi Vikman  
Project Development en  
Sales bij Hoivatilat

Het woonzorgcentrum, dat wordt uitgebaat door Norlandia, biedt permanente zorg voor ouderen met een hoge zorgbehoefte, evenals zelfstandig wonen met zorg op aanvraag, en dat alles in een unieke, historische, kwalitatieve en huiselijke omgeving. De bewoners kunnen genieten van levendige gemeenschappelijke ruimtes, ontmoetingen met kinderen uit het kinderdagverblijf en regelmatige interactie met honden – wat allemaal bijdraagt aan hun welzijn.

- **Sociale duurzaamheid:** De Satamatie-campus biedt een reeks diensten aan de lokale gemeenschap en vormt een plek waar oudere bewoners, kinderen, gezinnen en honden elkaar dagelijks kunnen ontmoeten en met elkaar kunnen omgaan, wat positief bijdraagt aan het welzijn en eenzaamheid helpt verminderen.
- **Flexibele zorg- en woonoplossingen:** met 90 woonzorgbedden en 34 assistentiewoningen ondersteunt het pand ouderen om thuis te blijven wonen, ook als hun zorgbehoeften evolueren.
- **Kwalitatief stedelijk wonen in een historische setting:** Het project is ontworpen met het oog op de havenomgeving, met als doel het karakter van het gebied te bewaren en tegelijkertijd hedendaagse, toegankelijke en kwaliteitsvolle ruimtes te bieden. Het gebouw heeft uitzicht op zee en beschikt over aantrekkelijke binnenplaatsen, evenals een uitgesproken, industrieel geïnspireerd interieur.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# PARTNERS



Aedifica staat in constante dialoog met haar stakeholders. Dat houdt in dat we op transparante wijze communiceren met beleggers en analisten over onze prestaties en activiteiten, en dat we een open dialoog voeren met onze exploitanten. Daarnaast houden we ook de vinger aan de pols bij de gemeenschappen waarin we actief zijn.

In 2025 vertaalde zich dat in de succesvolle organisatie van onze Community Days, onze steun aan verschillende goede doelen, onze betrokkenheid in opleidingsprogramma's aan universiteiten, onze deelname aan verschillende sectorevenementen en investeerdersbeurzen, en nog meer.



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



## 1. Onze voornaamste stakeholders

Bij Aedifica willen we de verschillende stakeholders samenbrengen die een invloed hebben op het dagelijkse leven van de bewoners en het zorgpersoneel die wonen en werken in onze gebouwen. We willen een partner zijn voor alle stakeholders door actief te luisteren, kennis te delen en hen te informeren over de nieuwste ontwikkelingen in de vastgoedsector. Bovenal zijn onze relaties met onze exploitanten en communities essentieel voor het creëren van duurzame waarde op lange termijn.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

Stakeholders	Onze manier van betrokkenheid	Onze gedeelde verwachtingen
<b>Exploitanten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezoeken ter plaatse, conditiemeting van gebouwen</li> <li>• Tevredenheidssurvey</li> <li>• Operator Days</li> <li>• Evenementen</li> <li>• Continu informeel contact</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energie-efficiënte gebouwen die specifiek voor zorgdoeleinden zijn ontworpen</li> <li>• Duurzame langetermijnrelatie</li> <li>• Vergunningen</li> <li>• Nieuwe ontwikkelingen</li> <li>• Energie- en waterverbruik</li> <li>• Bezettingsgraad</li> <li>• Gebouwcondities</li> <li>• Zorgkwaliteit</li> </ul>
<b>Medewerkers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gedragscode, HR-beleid</li> <li>• Aantrekkelijk salarispakket</li> <li>• Functioneringsgesprek</li> <li>• Tevredenheidssurvey</li> <li>• Dagdagelijkse communicatie, townhall meetings, intranet</li> <li>• Aedifica Academy</li> <li>• Community Days</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ethische arbeidsomstandigheden</li> <li>• Eerlijke voordelen</li> <li>• Inclusieve en veilige werkplek</li> <li>• Welzijn van medewerkers</li> <li>• Tevredenheid en betrokkenheid van medewerkers</li> <li>• Bedrijfsprestaties</li> <li>• Persoonlijke prestaties</li> <li>• Persoonlijke ontwikkeling door training en loopbaanontwikkeling</li> <li>• Maatschappelijke betrokkenheid</li> <li>• Toegankelijk en betrouwbaar management met sterke ethische waarden</li> </ul>
<b>Leveranciers &amp; commerciële partners</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Charter voor verantwoorde leveranciersrelaties</li> <li>• Projectontwikkeling</li> <li>• Aanbestedingsprocedures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projectontwikkeling</li> <li>• Naleving van normen inzake ouderenzorg</li> <li>• Gezondheid en veiligheid</li> <li>• Milieu-impact</li> <li>• Bedrijfsethiek</li> <li>• Samenwerking op lange termijn</li> </ul>
<b>Aandeelhouders, investeerders &amp; financiële instellingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Algemene vergadering</li> <li>• Contact met management &amp; investor relations</li> <li>• Website &amp; social media</li> <li>• Persberichten, financiële rapportering</li> <li>• Roadshows &amp; aandeelhoudersbeurzen</li> <li>• Ratings/resultaten van ratingbureaus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financiële prestaties</li> <li>• Zorgvuldig beheer van financiële middelen</li> <li>• Waardecreatie, dividenduitkering en rendement op lange termijn</li> <li>• Naleving van corporate governance</li> <li>• Rol in de samenleving</li> <li>• Verantwoord beleggen</li> </ul>
<b>Analisten &amp; ratingbureaus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jaarverslagen &amp; persberichten</li> <li>• Bekendmaking financiële resultaten via persbericht &amp; webinar</li> <li>• Deelname aan roadshows en conferenties</li> <li>• Contact met management &amp; investor relations</li> <li>• Vragenlijsten</li> <li>• Thematische evenementen</li> <li>• Eén-op-één vergaderingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transparante, nauwkeurige en betrouwbare rapportering en tijdige verspreiding van informatie</li> <li>• Toegang tot management</li> <li>• Duidelijke en consistente investeringsstrategie/ beleid</li> <li>• ESG-beoordeling</li> </ul>
<b>Overheden, verenigingen &amp; sectororganisaties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rondetafelgesprekken</li> <li>• Compliance screening</li> <li>• Ledenbijeenkomsten</li> <li>• Thematische evenementen</li> <li>• Eén-op-één vergaderingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naleving van wettelijke vereisten</li> <li>• Markttrends</li> </ul>
<b>Samenleving &amp; eindgebruikers/ bewoners</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Website, social media</li> <li>• Jaarverslagen &amp; persberichten</li> <li>• Expertise delen op scholen, universiteiten &amp; andere trainingen</li> <li>• Lidmaatschappen</li> <li>• Community Days, programma voor maatschappelijke betrokkenheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rol in de samenleving</li> <li>• Maatschappelijke betrokkenheid</li> <li>• Onderzoek van (toekomstige) behoeften</li> </ul>



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Relaties versterken

### 2.1. Relaties met exploitanten

#### Partners in zorgvastgoed

We zetten ons in om goede banden met onze partners op te bouwen en te onderhouden door hen proactief te benaderen. Dat stelt ons in staat hun behoeften te begrijpen en de kwesties te bespreken die voor hen van belang zijn. Die open houding ligt aan de basis van de identiteit en de langetermijnvisie van de Groep.

Het opbouwen en versterken van relaties met onze exploitanten en communities is essentieel voor het creëren van duurzame waarde op lange termijn. Inzicht verwerven in hun behoeften helpt ons om hen vastgoedoplossingen op maat te bieden die hen helpen succesvol te zijn en waarde te creëren voor de samenleving.

#### Aandacht voor de zorgkwaliteit in onze gebouwen

Het is Aedifica's bedrijfsmissie om haar partners duurzame vastgoedoplossingen te bieden zodat zij mensen kunnen ondersteunen en verzorgen in veilige en goed uitgebouwde omgevingen die bijdragen tot hun waardigheid en levenskwaliteit. Omdat het welzijn van de mensen die in onze gebouwen leven onze hoogste prioriteit heeft, besteden we ook nauwgezet aandacht aan de zorg die in onze woonzorgcentra<sup>1</sup> wordt verleend.

Daarom wijzigen we onze huurovereenkomsten zodat de huurders zich er uitdrukkelijk toe verbinden om

- kwaliteitszorg te verlenen aan de bewoners van onze gebouwen volgens de geldende fundamentele zorgnormen;
- de ethische principes van Aedifica's charter voor verantwoorde leveranciersrelaties te respecteren (zie pagina 58).

1. Vastgoedbeleggingen met een zorgfunctie (d.w.z. woonzorgcentra voor ouderen, seniorenhuisvesting, ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming en andere zorggebouwen).

2. Gewogen op basis van de contractuele huurgelden.

We maken ook afspraken met onze huurders om zorginspectierapporten te delen die ons een actueler inzicht geven in de zorgkwaliteit van onze woonzorgcentra, zoals die wordt beoordeeld door de inspectieautoriteiten.

Momenteel bevatten meer dan 58% van de huurovereenkomsten van onze woonzorgcentra<sup>2</sup> reeds een uitdrukkelijke verbintenis om de zorgkwaliteitsnormen na te leven en te rapporteren over zorginspectierapporten.

# 58%

van onze woonzorgcentra hebben huurcontracten met een zorgkwaliteitsverbintenis

#### Exploitantensurvey: feedback verzamelen

Bij Aedifica weten we dat betekenisvolle vooruitgang voor ons bedrijf begint met luisteren naar onze stakeholders. Daarom organiseren we om de twee jaar een internationale betrokkenheidssurvey onder onze exploitanten. Door rechtstreeks met in dialoog te treden, verkrijgen we waardevolle inzichten in hun prioriteiten, uitdagingen en ambities. Dit helpt ons om opportuniteiten te identificeren om onze samenwerking, en de manier waarop we samenwerken, te verbeteren.

Aangezien de laatste survey in 2023 werd uitgevoerd, werd in de tweede helft van 2025 een nieuwe survey uitgevoerd om de bevindingen te updaten en de resultaten te vergelijken met voorgaande surveys, om zo belangrijke trends in de zorgsector te kunnen identificeren.

De resultaten van de survey geven interessante inzichten in onze huidige diensten en interacties, maar ook in potentiële bijkomende behoeften van exploitanten en strategische prioriteiten. Na ontvangst worden de resultaten geanalyseerd en besproken binnen de Aedifica-teams en met de exploitanten zelf. Door de ontwikkeling van specifieke actieplannen per land dienen deze resultaten als basis voor verbeteringen in de samenwerking en dialoog van Aedifica met haar huurders.

### TOPPRIORITEITEN VOOR EXPLOITANTEN

1. Beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel
2. Verbetering van de tevredenheid van bewoners
3. Naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften

### Exploitantensurvey

#### BELANGRIJKSTE HOOGTEPUNTEN:

- **Sterke betrokkenheid:** De participatiegraad van de survey steeg dit jaar tot bijna 50%, wat aangeeft dat onze exploitanten belang hechten aan een open dialoog en voortdurende verbetering.
- **Positieve ervaring:** Onze partners blijven hun relatie met Aedifica waarderen, en uit hun feedback blijkt hoe belangrijk samenwerking en vertrouwen voor hen zijn.
- **Belangrijkste prioriteiten voor exploitanten:** Het vinden van gekwalificeerd zorgpersoneel, het verbeteren van de tevredenheid van bewoners en het naleven van de voorschriften op het gebied van gezondheidszorg en veiligheid zijn de meest prangende zorgen voor exploitanten.
- **Bruikbare inzichten:** De resultaten van de survey bieden een roadmap voor doelgerichte verbeteringen. De resultaten worden geanalyseerd en besproken binnen de lokale Aedifica-teams en met de exploitanten, wat een solide basis vormt voor een zinvolle dialoog en concrete actieplannen per land.

#### WAT IS DE VOLGENDE STAP?

We streven ernaar deze inzichten te delen met onze partners en ze te gebruiken om tastbare verbeteringen door te voeren, zowel binnen onze portefeuille als in onze samenwerking met de exploitanten.

De komende jaren zullen we ons voornamelijk richten op:

- **Verbetering van data-uitwisseling** en feedbackloops;
- **Ondersteuning van exploitanten** met praktische tools voor operationele en duurzaamheidsuitdagingen;
- **Voortzetting van de dialoog** – omdat feedback van onze stakeholders onze strategie aanstuurt.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

#### BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### Operator Days

Aedifica is zich bewust van de uitdagingen waarmee haar exploitanten dagelijks worden geconfronteerd. Hun prioriteit is het verlenen van zorg aan hulpbehoevende mensen, niet zozeer het beheer en technisch onderhoud van onze gebouwen.

Om onze huurders te helpen met hun vastgoedproblemen, organiseren we Operator Days. Door gaans eens in de drie jaar bieden deze seminars vertegenwoordigers van huurders in elk van de



regio's waar we actief zijn de kans om kennis en best practices te delen. Onderwerpen die aan bod komen betreffen onder meer:

- efficiënt vastgoedbeheer;
- investeringen in innovatie;
- nieuwe vastgoedgerelateerde zorgoplossingen;
- risico's en opportuniteiten van klimaatverandering.

De meest recente Operator Days werden georganiseerd in België (maart 2024) en Nederland (oktober 2024).

#### Focus op de lange termijn

Wat de samenstelling en groei van onze vastgoedportefeuille betreft, ligt Aedifica's focus op investeringen op lange termijn. Dat heeft een grote invloed op het soort infrastructuur dat we kopen of ontwikkelen, evenals het soort relatie dat we willen opbouwen en onderhouden met onze exploitanten. Daarom valideren wij bij de opzet van elk project de haalbaarheid van het businessplan van de exploitant.

Gewoonlijk sluiten we langlopende triple net-huurovereenkomsten met de exploitanten van onze woonzorgcentra. Dat betekent dat deze exploitanten verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer en onderhoud van de gebouwen. Wij concentreren ons dan weer op het optimaliseren van de gebouwen en onze relaties met onze uitbaters. We volgen voortdurend de ontwikkelingen binnen de markt en onderzoeken de behoeften van huidige en toekomstige bewoners van woonzorgcentra, zodat we onze investeringen daarop kunnen afstemmen.

Uit onze exploitantensurvey van 2025 blijkt dat minder respondenten hebben aangegeven zich te willen inzetten om in het kader van het Akkoord van Parijs hun uitstoot tot netto-nul te reduceren. Als verhuurder zullen we onze huurders hiervan bewust blijven maken en met hen samenwerken om dit algemene doel te bereiken. Dit houdt in dat we groene investeringsmogelijkheden zullen verkennen en de verbruiksprestaties van het vastgoed zullen analyseren om inefficiënties op te sporen.

#### Groene huurcontracten

In dat verband heeft Aedifica een gemeenschappelijk referentiekader ontwikkeld voor de samenwerking met haar exploitanten. Dit neemt de vorm aan van een groene bijlage bij de huurovereenkomsten die integraal deel uitmaakt van de huurcontracten in elk land waar Aedifica actief is.

De bijlage omvat wederzijdse verplichtingen, zoals het delen van gegevens over energieverbruik en het uitwisselen van best practices, evenals aanbevelingen voor de verdere verbetering van de milieuprestaties van gebouwen.

De bijlage wordt geleidelijk geïmplementeerd. Momenteel heeft al 44% van de huurovereenkomsten in onze portefeuille<sup>1</sup> een groene huurbijlage.

#### Samenwerken om onze milieu-impact te verminderen

Wat de scope 3 downstream-emissies betreft, die in ons geval voornamelijk afkomstig zijn van de exploitatie van woonzorgcentra (zie pagina 45), werkt Aedifica nauw samen met haar huurders om de Building Assessment-resultaten te analyseren en de energie-efficiëntie te verbeteren.

Hoewel de voorwaarden van onze huurovereenkomsten ons niet toestaan om rechtstreeks in te grijpen in de manier waarop huurders onze gebouwen exploiteren, hebben we met het verbeteren van energie-efficiëntie een gemeenschappelijk doel, vooral omdat de gestegen energiekosten bijkomende druk uitoefenen op de marges van de exploitanten.

In een toenemend aantal gevallen heeft samenwerking op dit gebied, geïnstitutionaliseerd via de groene huurovereenkomst (zie hierboven), geleid tot verdere stappen qua energie-efficiëntie. Bovendien konden exploitanten die aanbevelingen van energie-efficiëntieaudits hebben geïmplementeerd, genieten van relatief korte terugverdientijden. Dit proces moedigt innovatie aan, verlaagt de exploitatiekosten voor onze huurders en sluit aan bij Aedifica's engagement om de broeikasgasuitstoot te verminderen.



# 44%

van onze locaties heeft een groene huurbijlage

## Aedifica verbindt zich ertoe:

- best practices te delen
- energie- en waterintensiteiten te benchmarken
- samenwerking op het vlak van milieu te stimuleren in de vorm van groene huurcontracten
- MVO-kwesties te bespreken tijdens Asset Management-vergaderingen en Operator Days

## Groene investeringen

Ontdek hoe we onze portfolio duurzamer maken

> pagina's 49-50

<sup>1</sup>. Gewogen op basis van de contractuele huurgelden.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.2. Maatschappelijke betrokkenheid

Bij Aedifica hechten we veel belang aan sociaal engagement en dragen we zorg voor de communities waarin we onze activiteiten uitoefenen. Dat wordt niet alleen aangetoond door onze jaarlijkse financiële ondersteuning van een aantal goede doelen, maar ook door de organisatie van 'Community Days' waarbij onze medewerkers op een tastbare manier bijdragen aan het welzijn van onze community.

### Community Days

Aedifica's betrokkenheid bij zorg reikt verder dan vastgoed. Via ons 'Community Days'-initiatief stellen we onze collega's in staat iets terug te geven aan onze community en contact te leggen met verschillende stakeholders, door medewerkers de kans te bieden om één werkdag per jaar vrijwilligerswerk te doen in een van onze woonzorgcentra.

Of het nu gaat om het helpen bij animatieactiviteiten, het doen van kleine klusjes of het maken van wandelingen met oudere bewoners, we stemmen onze Community Days steeds af op de behoeften van het woonzorgcentrum en de mensen die er wonen en werken.

Door onze verschillende stakeholders te betrekken en met elkaar in contact te brengen, creëren onze Community Days unieke toegevoegde waarde:

- Community Days hebben een positief effect op de groepssfeer omdat het teambuildingactiviteiten zijn die de samenwerking tussen de verschillende teams stimuleert in een nieuwe context.
- Niet alleen versterkt het team de onderlinge banden, de Community Days stellen hen ook in staat om de communities waarin we actief zijn beter te begrijpen en de banden met de mensen die in onze gebouwen wonen en werken te versterken.
- Community Days geven onze medewerkers ook een beter begrip van hoe mensen onze gebouwen gebruiken. Hierdoor kunnen we onze zorglocaties afstemmen op de specifieke behoeften van de bewoners, waardoor we hun levenskwaliteit verder kunnen verbeteren.

## 2025 Community Days

In België, Nederland, Duitsland & Finland

13

zorglocaties bezocht

59

deelnemers

191

uren vrijwilligerswerk

In 2025 organiseerden we Community Days in België, Nederland, Duitsland en Finland. In totaal hebben 59 medewerkers meer dan 190 uur vrijwilligerswerk verricht in dertien zorglocaties. In 2026 zullen ook voor de andere lokale teams van Aedifica Community Days worden georganiseerd.



**BIJ AEDIFICA GELOVEN WE IN DE KRACHT VAN BETROKKENHEID. MET ONZE COMMUNITY DAYS GEVEN WE ONZE MEDEWERKERS DE KANS OM VRIJWILLIGERSWERK TE DOEN IN ONZE ZORGCENTRA, WAARDOOR WE HET TEAMGEVOEL VERSTERKEN EN MEER INZICHT KRIJGEN IN DE GEMEENSCHAPPEN WAARIN WE ACTIEF ZIJN.**

**Bernard Oosterbosch**  
CSR Manager

## Inspiratie voor de volgende generatie

### 200 leerlingen brengen bezoek aan bouwwerf van The Mount

Terwijl de herontwikkeling van het woonzorgcentrum The Mount in Wargrave (VK) vordert, hebben Aedifica en de lokale projectontwikkelaar meer dan 200 leerlingen van twee lokale basisscholen uitgenodigd om het bouwproces met eigen ogen te komen bekijken. Dit initiatief benadrukt onze overtuiging dat betekenisvolle ontwikkelingsprojecten niet alleen de ruimtelijke omgeving moeten verrijken, maar ook de bredere gemeenschap.

Tijdens het bezoek namen de kinderen deel aan veiligheidsbriefings, droegen ze een persoonlijke veiligheidsuitrusting en konden ze onder begeleiding zelf aan de slag met bouwgereedschap en -technieken. Aan de hand van presentaties werd het herontwikkelingsproces van het woonzorgcentrum uitgelegd – van het eerste ontwerp tot de on-site werkzaamheden – waardoor het project op een kindvriendelijke en educatieve manier tot leven kwam.



**DIT INITIATIEF WEERSPIEGELT AEDIFICA'S DOEL OM NIET ALLEEN KWALITATIEVE ZORGOMGEVINGEN TE CREËREN, MAAR OOK BLIJVENDE BANDEN AAN TE KNOPEN MET DE LOKALE COMMUNITIES.**

**William Selby**  
Asset & Investment Manager



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

### De samenleving positief veranderen door steun aan goede doelen

Aedifica brengt positieve en duurzame verandering in de samenleving door financiële steun aan goede doelen, samenwerkingen met non-profitorganisaties en schenkingen in natura. Aedifica ondersteunt ook liefdadigheidsinitiatieven van haar medewerkers door het door hen ingezamelde bedrag te verdubbelen. Aedifica schenkt principieel in geen geval donaties aan politieke partijen of organisaties.

Naar jaarlijkse traditie hebben we in oktober onze groepswijde **Charity Challenge** georganiseerd. Gedurende de hele maand daagden we onze medewerkers uit om zoveel mogelijk te sporten. Voor elk uur lichaamsbeweging doneerde Aedifica een bedrag aan een lokaal goed doel dat door onze teams was gekozen (met name Care Workers Charity, De Hagewinde, Vanhustyön keskusliitto, 4Brain, Alone, Gouden Dagen & Seniorenhilfe LichtBlick).



Aedifica's Britse team gaf een creatieve draai aan het Charity Challenge-concept en organiseerde een wandel- en fietstocht langs verschillende van onze woonzorgcentra in Londen. Het was de perfecte gelegenheid om niet alleen de banden binnen het team te versterken, maar ook met onze huurders en hun bewoners.

De Charity Challenge was opnieuw een groot succes. Met 112 deelnemende collega's hebben we aanzienlijk meer mensen aan het sporten gekregen dan vorig jaar. Samen hebben we meer dan 2.840 uur aan lichaamsbeweging besteed, een stijging van 13% ten opzichte van vorig jaar. Tijdens het evenement hebben de teams **ruim 43.000 € voor het goede doel** ingezameld.

Naast de Charity Challenge heeft Aedifica ook andere goede doelen op het gebied van zorg ondersteund. In Nederland heeft Aedifica samen met de **Philomela Foundation** concerten georga-



niseerd in vijf zorglocaties, met klassieke muziekprogramma's die specifiek werden afgestemd op ouderen.

Bovendien heeft Aedifica, als onderdeel van haar steun aan het EPRA-team dat deelnam aan de 20 km van Brussel, ook donaties gedaan aan de organisaties **Escalpade** en **Alzheimer's Research Foundation**.

Inclusief het bedrag dat tijdens de Charity Challenge is ingezameld, bedraagt de totale steun van Aedifica aan goede doelen in 2025 meer dan 55.000 €.

**>55.000€**  
steun aan goede doelen in 2025



**DOOR ONZE LOCATIES PERSOONLIJK TE BEZOEKEN, KRIJGEN WE EEN FRISSE BLIK OP ONS VASTGOED EN WORDEN WE ERAAN HERINNERD WAAROM WE DOEN WAT WE DOEN. HET DRAAIT OM VOELING HOUDEN MET ONZE GEBOUWEN EN DE MENSEN DIE ZE TOT LEVEN BRENGEN.**

Bruce Walker  
Country Manager  
VK & Ierland



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

#### BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



### Bijdragen aan de samenleving door kwalitatieve zorglocaties aan te bieden

Als zorgvastgoedinvesteerder draagt Aedifica bij tot een betere samenleving door innovatieve woonzorgconcepten te creëren voor diverse zorgcliënten. Onze primaire focus blijft gericht op ouderen die verschillende vormen van residentiële zorg nodig hebben.

De afgelopen jaren heeft Aedifica zich echter ook uitgebreid naar andere soorten woon- en zorglocaties,

zoals centra voor personen met een handicap, kinderdagverblijven en scholen.

In 2025 boden 618 gebouwen een thuis aan meer dan 36.400 bewoners in heel Europa, terwijl bijna 12.700 kinderen hun eerste stapjes konden zetten in onze kinderdagverblijven.

#### Maatschappelijke betrokkenheid, impactbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's

##### Comty-Eng

Aedifica zet zich actief in voor een positieve impact op de lokale samenleving. Zie de toelichtingen in de sectie 'maatschappelijke betrokkenheid' voor details over onze acties voor de samenleving.

##### Hoofdkantoor

100%

##### Portefeuille

100%

#### VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER GEBOUWTYPE IN REËLE WAARDE (%)



- 70% Woonzorgcentra
- 3% Seniorenhuisvesting
- 16% Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming
- 6% Kinderdagverblijven
- 5% Andere zorggebouwen

## 2.3. Banden binnen de sector

### Expertise delen

Als toonaangevende zorgvastgoedspeler hebben we de verantwoordelijkheid om in onze sector te investeren, onze kennis te delen en samen te werken met belangrijke stakeholders. We doen dat niet alleen door Operator Days te organiseren (zie hierboven), maar ook door brancheverenigingen te ondersteunen, deel te nemen aan evenementen in de sector en kennis te delen in panels, seminars en universiteitsprogramma's.

Aedifica is een stichtend lid van de **Senior Housing & Healthcare Association** (SHHA). Deze Europese vereniging brengt marktleaders (zowel exploitanten als investeerders) samen om inzichten te delen met de bredere markt, bij te dragen aan onderzoek en data, en best practices te promoten. In 2025 werkte Aedifica niet alleen mee aan een aantal publicaties van SHHA, maar namen we ook deel aan panelgesprekken die door de associatie georganiseerd werden in Brussel (SHHA Summit), Cannes (MIPIM) en München (EXPO REAL).

Daarnaast nemen we ook deel aan **sectorevenementen**. Verschillende leden van Aedifica's senior management namen in 2025 deel aan verschillende evenementen rond vastgoed en beleggen. Zij deden dit niet alleen om het bedrijf te vertegenwoordigen, maar ook om deel te nemen aan panelgesprekken en workshops te geven. Daarnaast nodigen we op onze Operator Days niet enkel onze huurders uit, maar ook andere partners uit de sector uit die een toegevoegde waarde kunnen betekenen voor het evenement.

Leden van ons senior management zijn ook betrokken bij verschillende **opleidingen en universiteitprogramma's**. CEO Stefaan Gielens spreekt is bijvoorbeeld een frequente gastspreker in het post-graduaatsprogramma in vastgoedkunde aan KU Leuven, en ook andere leden van het uitvoerend comité en country managers delen geregeld hun kennis in opleidingen. Bovendien worden regelmatig medewerkers uit het middenkader uitgenodigd als gastspreker aan KU Leuven, Karel de Grote Hogeschool en Thomas More Hogeschool. Daarnaast verwelkomen we elk jaar stagiairs in onze kantoren en bieden hen de kans om waardevolle ervaringen op te doen in een internationale werkomgeving.

### MVO verankeren in onze waardeketen

Om duurzame best practices verder te verankeren in de vastgoedmarkt, hebben we een charter voor verantwoorde leveranciersrelaties ontwikkeld, geïnspireerd op het United Nations Global Compact (UNGC). Dat document verduidelijkt de sociale, ethische en duurzame verantwoordelijkheden van leveranciers die met Aedifica samenwerken. Het gaat daarbij om het naleven van onze bedrijfsethiek, het naleven van arbeidsnormen, ons anti-omkoopings- en corruptiebeleid en ons mensenrechtenbeleid, het zorgen voor een gezonde en veilige werkplek, en het minimaliseren van impact op het milieu.

Met dit charter wil Aedifica haar partners in alle landen waarin ze actief is een kader bieden om samen deze 10 fundamentele UNGC-principes te respecteren en te promoten. Daarnaast gaat Aedifica zelf ook verschillende engagementen aan om duurzame en evenwichtige relaties met haar leveranciers op te bouwen.



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# ORGANISATIE



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1. Ons team



# 130

medewerkers

# 47

vrouwen

# 83

mannen

# 127

VTE's

# 43

jaar gemiddelde leeftijd

# 9

kantoren in heel Europa

# 3.150

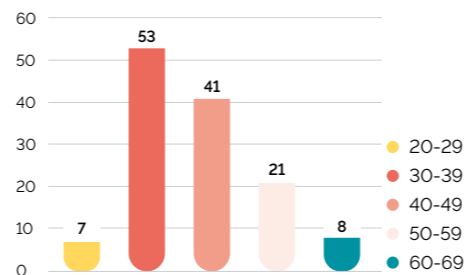
uren opleiding (+12%)

# 24,2

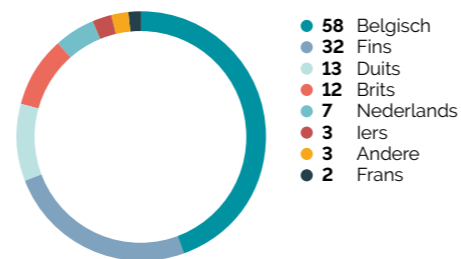
gemiddeld aantal opleidingsuren per medewerker (+13%)



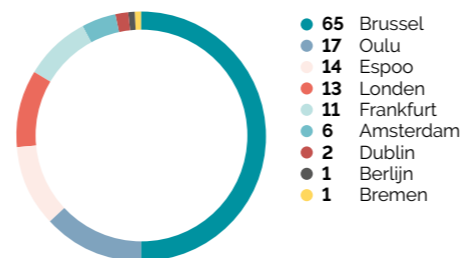
### LEEFTIJD VAN DE MEDEWERKERS (IN JAREN)



### NATIONALITEITEN



### VERDELING VAN HET PERSONEEL PER KANTOOR



Het Aedifica-team bestaat uit 130 medewerkers, die verspreid zijn over negen verschillende kantoren in zes landen. Naast het hoofdkantoor in Brussel, hebben we lokale teams opgericht in Duitsland, Nederland, Finland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland.

Omdat Aedifica de voorbije jaren sterk is gegroeid en zich naar nieuwe landen heeft uitgebreid, hebben we in 2021 onze hiërarchische bedrijfsstructuur omgezet in een functionele matrixstructuur. Onze doelstelling daarbij was om zo efficiënt en klantgericht mogelijk te werken. Bovendien moest de structuur schaalbaar zijn naar nieuwe landen, zodra we daar een voldoende grote portefeuille hebben kunnen opbouwen.

Binnen onze bedrijfsstructuur focust elk lokaal team zich op Aedifica's kernactiviteiten en wordt er een beroep op het hoofdkantoor in Brussel voor ondersteunende diensten zoals Finance, Legal, HR, IT, enz.

Om de lokale teams in hun activiteiten te ondersteunen, werden 'centres of excellence' opgericht, waarin de expertise en knowhow van de verschillende landenteams wordt samengebracht en verdere samenwerking en communicatie wordt aangemoedigd. Deze centres of excellence worden gecoördineerd door het hoofdkantoor en werken samen met vertegenwoordigers van de lokale teams.



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie**
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Onze mensen doen groeien

### 2.1. Een 'great place to work'

#### Kernwaarden die onze bedrijfscultuur versterken

Kernwaarden zijn belangrijk voor een organisatie omdat ze medewerkers de mogelijkheid geven om hun acties af te stemmen op de gedeelde missie en doelen. Ze komen tot uiting in het dagelijks gedrag, helpen mensen om samen te werken als een team en geven richting aan beslissingen die alle stakeholders beïnvloeden, zowel intern als extern.

De afgelopen jaren is Aedifica aanzienlijk gegroeid en zijn er nieuwe teams geïntegreerd. Naar aanleiding van deze ingrijpende veranderingen, hebben we in 2024 een grondig en inclusief proces doorlopen om ervoor te zorgen dat onze kernwaarden onze collectieve identiteit en ambities weerspiegelen. Alle medewerkers werden uitgenodigd om mee te helpen aan het identificeren en formuleren van een nieuwe set van vier kernwaarden.

- **Survey:** In een groepsbrede survey werd de medewerkers gevraagd naar hun mening over Aedifica's identiteit en naar welke eigenschappen het bedrijf het best in staat zouden stellen om haar missie te realiseren.
- **Focusgroep:** De resultaten van de survey werden besproken in een focusgroep van geïnteresseerde collega's. In verschillende fasen werkten ze samen om uit de resultaten vier kernwaarden te destilleren en te definiëren.

Door onze kernwaarden verder te verankeren in onze bedrijfsvoering kunnen we onze leiderspositie in de zorgvastgoedsector versterken.



## 4 kernwaarden



### Agility

We pakken uitdagingen aan met een pragmatische mindset en gaan veranderingen dynamisch en flexibel tegemoet. Gebruikmakend van onze collectieve expertise proberen we telkens tot creatieve oplossingen te komen.



### Responsibility

We zijn bekommerd om onze community, de brede samenleving en het milieu. We nemen onze verantwoordelijkheid door betekenisvolle actie te ondernemen om een positieve impact te creëren voor onze aandeelhouders en alle stakeholders.



### Client in mind

We communiceren op een open, eertjike en transparante manier met onze interne en externe klanten. Onze coöperatieve aanpak leidt tot succesvolle resultaten. Door proactief te zijn doen we net dat beetje meer voor onze partners.



### Courage

Met onze 'can-do' mentaliteit durven we bestaande denkwijzen in vraag te stellen en nieuwe wegen in te slaan. We creëren meerwaarde door nieuwe ideeën te omarmen.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



### Een diverse organisatie

Aedifica is ervan overtuigd dat diversiteit, gelijke kansen en respect voor iedereen fundamenteel zijn voor de goede werking van de onderneming op alle niveaus, ongeacht of het gaat om medewerkers en country managers of leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (zie pagina's 100-101). Bij de selectie van medewerkers en country managers kijken we niet alleen naar de individuele vaardigheden en competenties van een kandidaat, maar ook naar diversiteit in al haar vormen, zodat een complementair team kan worden samengesteld met een goede verdeling qua geslacht, leeftijd, opleiding, culturele achtergrond, enz.

Dankzij die visie hebben we een evenwichtig team samengesteld dat bestaat uit mensen met diverse educatieve en culturele achtergronden, met een evenwichtige mix van ervaring en gendervertegenwoordiging. Onze sterke focus op diversiteit bevordert de interne creativiteit en

verrijkt de interne dynamiek binnen Aedifica, en draagt zo in grote mate bij tot de groei van de onderneming. Dit wordt bevestigd door onze recente medewerkerssurvey waaruit blijkt dat onze medewerkers vinden dat ze eerlijk behandeld worden, ongeacht hun ras of seksuele geaardheid.

In 2025 werkten er 130 medewerkers van 10 verschillende nationaliteiten bij Aedifica (zie pagina 60). In de loop van het jaar hebben we in het kader van ons onboardingsprogramma 15 nieuwe medewerkers bij Aedifica verwelkomd. 36% van onze medewerkers zijn vrouwen.

### Medewerkersurvey

Het behouden van betrokken en gemotiveerde medewerkers is onze sleutel tot succes. Daarom hebben we in 2025 in samenwerking met een onafhankelijke derde partij voor het vijfde jaar op rij een medewerkerssurvey georganiseerd. De survey geeft

niet alleen een duidelijk beeld van de tevredenheid van onze medewerkers over de hele Groep, maar geeft ons ook waardevolle inzichten in de prioriteiten van onze mensen en hoe goed we daaraan tegemoetkomen. De survey gaf ons ook de juiste instrumenten om het welzijn van onze medewerkers te verbeteren en een betere werkomgeving te creëren.

Met een participatiegraad van 97% (+3% ten opzichte van 2024) was onze vijfde survey opnieuw een groot succes. Naast een diepgaande analyse van de bedrijfscultuur evalueerde de survey onze werkplek op vlak van geloofwaardigheid, respect, eerlijkheid, trots en kameraadschap.

Het resulteerde in een uitstekende Trust Index-score van 85% voor de hele Groep (net als in 2024). Bovendien gaf 95% van de medewerkers aan dat ze Aedifica zouden aanbevelen als een fijne plek om te werken (+3% ten opzichte van 2024).

Aedifica werd daarom voor het vijfde jaar op rij erkend als een 'Great Workplace', waardoor we ook in 2026 het Great Place to Work® Certified label krijgen toegekend. Dat label is niet alleen een erkenning van de voortdurende inspanningen die Aedifica levert om het welzijn van de werknemers te bevor-

deren, maar ook een kwaliteitslabel dat helpt om het beste talent in de sector aan te trekken.

We bespreken de surveyresultaten binnen elk team en moedigen kleine werkgroepen aan om samen gerichte actieplannen te ontwikkelen die belangrijke verbeterpunten aanpakken.



**IN EEN JAAR WAARIN WE ALS BEDRIJF EEN GROTE TRANSFORMATIE DOORMAKEN, ZIJN DEZE UITSTEKENDE RESULTATEN EEN BELANGRIJK TEKEN VAN VERTROUWEN VAN AL ONZE MEDEWERKERS.**

Stefaan Gielens  
CEO

## HR-SELECTIEBELEID

focus op diversiteit

aandacht voor de complementariteit van meerdere diversiteitsaspecten

competenties	(inter)nationale ervaring	persoonlijkheid & profiel	expertise & integriteit
--------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------

### Voornaamste bevindingen uit de survey

- Aedifica is een werkplek die wordt gekenmerkt door **nauwe samenwerking en wederzijdse ondersteuning** tussen teams, met weinig hiërarchie
- Mensen hebben het gevoel dat ze zichzelf kunnen zijn op het werk en dat ze bijdragen aan werk met **echte maatschappelijke impact**
- Medewerkers voelen zich **gehoord en gesteund door hun management**, die ze omschrijven als toegankelijk, flexibel en vertrouwensvol



**9 op 10 medewerkers**

**zouden Aedifica aanbevelen als een aantrekkelijke werkplek.**

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

Portefeuille  
Partners  
**Organisatie**  
Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Aantrekkelijk loonpakket

Voor een groeiende organisatie als Aedifica is een aantrekkelijk loonpakket belangrijk om het juiste talent aan te trekken en te behouden.

Het loonpakket van onze medewerkers bestaat uit een vast en een variabel salaris, aangevuld met extralegale voordelen zoals een mobiliteitsbudget, een private ziekteverzekering en een groepsverzekering. De specifieke onderdelen van het loonpakket kunnen van land tot land verschillen, rekening houdend met de lokale wetgeving en socialezekerheidsstelsels. Het variabele loon van de medewerkers is gekoppeld aan individuele prestaties en wordt jaarlijks toegekend.

De Belgische medewerkers genieten een niet-recurrent, resultaatgebonden bonusplan gekoppeld aan vooraf bepaalde collectieve doelstellingen (een mix van financiële en niet-financiële KPI's).

In principe worden alle medewerkers aangeworven met een contract van onbepaalde duur; contracten van bepaalde duur worden alleen voorzien voor tijdelijke vervangingen. Aedifica biedt ook parttime-werk en aangepaste arbeidsplannen aan.

### Een gelijk loon

Bij Aedifica behandelen we onze medewerkers eerlijk en gelijk. Daarom verbinden wij ons ertoe om voor gelijk werk een gelijk loon te betalen ongeacht het geslacht van de medewerker. Om dat engagement kracht bij te zetten, maken we jaarlijks een analyse van de loonkloof tussen vrouwen en mannen om mogelijke onevenwichten op te sporen en aan te pakken. De loonverhouding tussen vrouwen en mannen onder medewerkers is licht gedaald van 85% in 2024 tot 83% in 2025. Deze ontwikkeling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan personeelswijzigingen tijdens de rapporteringsperiode. Het weerspiegelt geen structurele verandering in onze verloningsfilosofieën duidt evenmin op een aantasting van ons streven naar eerlijke en gelijkwaardige verloningspraktijken. In gelijke functies is het loon echter vergelijkbaar en gebaseerd op objectieve criteria zoals kwalificaties, ervaring en bekwaamheid, ongeacht het geslacht.

Aanwerving van nieuwe medewerkers & personeelsverloop				
Emp-New Hires & Turnover	31/12/2025		31/12/2024	
	(headcount)	%	(headcount)	%
Nieuwe aanwervingen	15	11,5%	17	13,5%
Personeelsverloop	17	13,1%	13	10,3%

Genderdiversiteit van medewerkers (Diversity-Emp) <sup>1</sup>				
Diversity-Emp in 2025	Vrouwen		Mannen	
	(headcount)	(%)	(headcount)	(%)
Medewerkers <sup>2</sup>	46	37%	79	63%
Uitvoerend comité	1	20%	4	80%
Raad van bestuur	5	71%	2	29%

Loonverhouding tussen vrouwen en mannen (Diversity-Pay)				
Diversity-Pay in 2025	# mensen	Gender ratio	# VTE's	Bezoldiging % vrouwen/mannen
<b>Medewerkers <sup>3</sup></b>				
Vrouwen	46	36%	43,80	83%
Mannen	79	63%	79,60	
<b>Uitvoerend comité <sup>4</sup></b>				
Vrouwen	1	25%	1	127%
Mannen	3	75%	3	
<b>Raad van bestuur <sup>5</sup></b>				
Vrouwen	5	83%		92%
Mannen	1	17%		

1. Op 31 december 2025.

2. Met inbegrip van het uitvoerend comité.

3. Zonder het uitvoerend comité.

4. Zonder CEO.

5. Zonder voorzitter van de raad van bestuur en leden van het uitvoerend comité.



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie**
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.2. Talentontwikkeling

### Levenslang leren

Het is onze ambitie om prioriteit te geven aan de ontwikkeling van menselijk kapitaal door de vaardigheden en kennis van onze medewerkers voortdurend te verbeteren. We doen dat aan de hand van continue opleidings- en leeropportunity's en door een open bedrijfscultuur te stimuleren waarin regelmatige feedback wordt aangemoedigd.

De Aedifica Academy (zie hieronder) biedt een uitgebreid opleidingsaanbod dat jaarlijks wordt geüpdatet in lijn met de bedrijfsstrategie. De nadruk ligt daarbij op het uitbreiden van functionele kennis en het bevorderen van de persoonlijke ontwikkeling.

Bij Aedifica hebben we een bedrijfscultuur gecreëerd waarin werknemers voortdurend feedback krijgen, naast een formeel jaarlijks functioneringsgesprek met hun manager. In 2025 kreeg 100% van onze medewerkers een functionerings- en ontwikkelingsgesprek.

Naast het aantrekken van nieuw talent zijn we blijven investeren in onze huidige medewerkers en hun verdere ontwikkeling. Interne mobiliteit is een belangrijke manier om expertise op te bouwen, betrokkenheid te versterken en loopbaanontwikkeling op lange termijn te ondersteunen. We moedigen onze medewerkers dan ook actief aan om hun vaardigheden te verbreden door middel van gerichte opleidingsinitiatieven, meer samenwerking tussen teams en mogelijkheden om nieuwe verantwoordelijkheden op zich te nemen door aan specifieke projecten te werken.

### Functioneringsgesprekken van medewerkers (Emp-Dev)

Emp-Dev	100% van het personeel krijgt functionerings- en loopbaanontwikkelingsgesprekken (één keer per jaar geformaliseerd)
---------	---

# 3.150

totaal aantal opleidingsuren in 2025 (+12%)

# 24,2

gemiddeld aantal opleidingsuren per medewerker (+13%)

### Aedifica Academy

Aedifica Academy is een opleidingsprogramma voor alle medewerkers van de Groep. Het moedigt iedereen aan om een eigen persoonlijk en professioneel ontwikkelingsprogramma samen te stellen uit een reeks verplichte en optionele cursussen. De Academy dient twee hoofddoelen: enerzijds het overdragen van functionele en technische kennis en anderzijds het stimuleren van de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers.

Medewerkers worden aangemoedigd om hun eigen programma in de Academy aan te vullen: naast de cursussen die door de Vennootschap worden aangeboden, kunnen medewerkers ook externe cursussen volgen. Daarbij gaat het om functiespecifieke opleidingen, zoals postgraduaatprogramma's aan universiteiten, en om cursussen in soft skills.

Om talentmanagement en -ontwikkeling te stroomlijnen, maken we gebruik van een cloudplatform waarop documentatie en video-opnames van Academy-sessies beschikbaar zijn voor alle medewerkers. Deze centrale hub helpt ons bij het optimaliseren van onboardingprocessen voor nieuwe medewerkers zodat ze zich vanaf dag één goed kunnen integreren in het bedrijf.

In 2025 kregen de medewerkers van Aedifica gemiddeld 24,2 opleidingsuren per persoon, een stijging van 13,2% ten opzichte van 2024 (21,4 uren).

### Overdragen van functionele & technische kennis

Aedifica biedt verschillende cursussen en best practices aan die specifiek ontworpen zijn om functionele en technische kennis binnen de Groep te verspreiden. Deze initiatieven helpen onze medewerkers om hun taken efficiënt uit te voeren en uit te blinken in hun specifieke functie. De cursussen behandelen uiteenlopende onderwerpen, zoals vastgoedinvesteringen, vastgoedbeheer, financiële analyse, enz. Bovendien wordt er jaarlijks een nieuwkomersprogramma georganiseerd om nieuwe medewerkers wegwijs te maken in het bedrijf.

Binnen dit deel van de Academy wordt een groot deel van het programma in-house ontwikkeld. Zo stimuleren we het uitwisselen van kennis tussen medewerkers onderling: mensen die gespecialiseerd zijn in een bepaald onderwerp ondersteunen collega's die hun kennis op dat gebied willen verdiepen. Bovendien is deze aanpak bevorderlijk voor een open leercultuur, constructieve dialoog en de teamgeest binnen de organisatie.

Medewerkers zijn ook vereist een verplichte opleiding te volgen over de Gedragscode en de beleidslijnen die erin zijn opgenomen, zodat ze de code begrijpen en handelen in overeenstem-

ming met Aedifica's waarden. Sinds 2023 wordt deze training aangeboden in een e-learning format. De volgende compliancecursussen worden via e-learning aangeboden: gegevensbescherming, Speak Up-beleid, omkopingspreventie, mededingingsrecht, informatiebeveiliging en regelgeving inzake machtsmisbruik. In 2025 werden e-learningcursussen over het voorkomen van seksuele intimidatie en beeldschermapparatuur toegevoegd aan het complianceprogramma. Het voltooiingspercentage van de in 2025 gelanceerde compliancetrainingsmodules bedraagt 99%.

Daarnaast werd er AI-training georganiseerd voor medewerkers die deel uitmaakten van een pilootgroep die vroegtijdig toegang kreeg tot geïntegreerde AI-tools. Dit zorgde voor een verantwoord, geïnformeerd en veilig gebruik van dergelijke technologieën.

### Persoonlijke ontwikkeling & leadership

Via de Academy zetten we ook in op een reeks opleidingen waarmee medewerkers hun vaardigheden op het gebied van communicatie, taal, timemanagement, leiderschap, enz. verder kunnen ontwikkelen. Door hen de tools en middelen te geven die ze nodig hebben om professioneel te groeien, helpen we hen om hun volledige potentieel te bereiken en hun carriëredoelen te bereiken.

### Opleiding en ontwikkeling (Emp-Training)

Emp-Training	31/12/2025		31/12/2024	
	#	%	#	%
Totaal aantal medewerkers <sup>1</sup>	130			
Aantal medewerkers die een opleiding hebben gevolgd	128	98%	131	98%
Totaal aantal opleidingsuren	3.151		2.806	
Gemiddeld aantal opleidingsuren per medewerker	24,2		21,4	
Totaal aantal opleidingsuren – vrouwen	1.040	33%	1.233	44%
Totaal aantal opleidingsuren – mannen	2.111	67%	1.573	56%

<sup>1</sup> Op het einde van de rapporteringsperiode.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie**
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

### Townhall meetings

Jaarlijks organiseren we een aantal townhall meetings waarvoor alle medewerkers worden uitgenodigd. Deze meetings worden op regelmatige basis ingepland om iedereen op een consistente en duidelijke manier te informeren over de strategie en de prestaties van het bedrijf. Naast vaste momenten, zoals bij de publicatie van tussentijdse en eindejaarsresultaten, worden er ook op ad-hoc basis meetings georganiseerd voor bepaalde initiatieven en bedrijfsupdates die voor iedereen van belang zijn.

In 2025 hebben we in totaal zes townhall meetings georganiseerd. Naast de bespreking van de financiële resultaten werden townhall meetings georganiseerd over Aedifica's ruilbod op Cofinimmo, de resultaten van de medewerkerssurvey en de voortgang van onze MVO-doelstellingen.



**WE BLIJVEN STERK INZETTEN OP EEN CULTUUR VAN VOORTDUREND LEREN EN HET CREËREN VAN KANSEN OM ONZE MEDEWERKERS TE HELPEN DE VAARDIGHEDEN EN HET ZELFVERTROUWEN TE ONTWIKKELEN DIE ZE NODIG HEBBEN OM ZICH TE ONTPLOOIE.**

Fabienne Vanderhulst  
HR Manager

### 2.3. Gezondheid & welzijn

Bij Aedifica vertalen we 'housing with care' naar al onze bedrijfsactiviteiten. De zorgprincipes die we toepassen bij het beheer van onze vastgoedportefeuille gelden ook voor ons eigen personeel. Door te waken over de gezondheid en het welzijn van onze medewerkers zorgen wij ervoor dat Aedifica een aantrekkelijke werkplek blijft.

#### Gezondheid en welzijn van medewerkers

In 2024 lanceerden we een nieuwe versie van ons employee handbook, waaruit onze voortdurende inzet voor de gezondheid en het welzijn van onze medewerkers blijkt. Dit bijgewerkte handboek biedt uitgebreide richtlijnen over veiligheid op de werkplek en het welzijn van medewerkers. Duidelijke, toegankelijke en gebundelde informatie in het handboek maken het bestaande kader van personeelsvriendelijke regels en beleidslijnen beter inzichtelijk voor onze medewerkers. Zo kunnen ze zich meer focussen op hun gezondheid en veiligheid, wat een positievere en productievere werkomgeving bevordert.

Er waren geen arbeidsongevallen te melden in 2025. We houden regelmatig noodoefeningen en indien nodig kan er in onze kantoren eerste hulp worden verleend. Er werden ook opleidingen in EHBO en brandveiligheid georganiseerd voor medewerkers in elk van onze landen.

Gezondheid en veiligheid van medewerkers (H&S-Emp)		
H&S Emp	2025	2024
Arbeidsongevallen	0	1
Percentage verloren dagen	0%	0%
Verzuimpercentage	3,1%	3,6%

#### Een beter evenwicht tussen werk en privéleven dankzij ons telewerkbeleid en deconnectiebeleid

Aedifica bevordert een duurzaam evenwicht tussen werk en privéleven door moderne en flexibele werkregelingen aan te bieden die het welzijn en de betrokkenheid van de werknemers ondersteunen. In alle landen waar de Groep actief is, kunnen werknemers dankzij Aedifica's telewerkbeleid tot 50% van hun werktijd van thuis uit werken. Deze flexibiliteit helpt om het woon-werkverkeer te verminderen en stelt onze medewerkers in staat hun werk en privéleven beter te combineren. Het is ook een belangrijk middel om talent aan te trekken en

te behouden, aangezien werknemers steeds meer waarde hechten aan hybride werkmogelijkheden.

Telewerken draagt niet alleen bij aan het welzijn van de werknemers, maar ook aan Aedifica's bredere duurzaamheidsambities. Door het woon-werkverkeer te verminderen, helpt het beleid de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen, waardoor de totale CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de Groep wordt gereduceerd. Dit maakt deel uit van Aedifica's bredere engagement om duurzaamheid te integreren in haar dagelijkse activiteiten.

Sinds 2023 heeft Aedifica ook een deconnectiebeleid geïmplementeerd voor alle medewerkers. Hoewel het wettelijke recht om te deconnecteren niet in alle rechtsgebieden waar de Groep actief is, wordt erkend, heeft Aedifica ervoor gekozen om dit beleid in de hele Groep toe te passen. Het beleid omschrijft de modaliteiten van het recht om niet beschikbaar te zijn buiten de werkuren en geeft richtlijnen voor het gepast gebruik van digitale hulpmiddelen. Het beleid heeft tot doel rustperiodes en vakanties te beschermen, onnodige communicatie buiten de werkuren te voorkomen en een gezond evenwicht tussen werk en privéleven te bevorderen.



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie**
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3. Ethiek, compliance en integriteit

Aedifica streeft een bedrijfscultuur na die gekenmerkt wordt door eerlijkheid en integriteit, verantwoordelijkheidszin, strikte ethiek en naleving van de wettelijke regels en de normen inzake deugdelijk bestuur. Al sinds de oprichting in 2005 draagt deze bedrijfscultuur bij aan Aedifica's succes en ook in de toekomst zullen we dat pad blijven bewandelen.

In dat verband heeft Aedifica verschillende beleidslijnen uitgewerkt die de regels vastleggen die deze bedrijfscultuur vormgeven. Wij streven ernaar ons beleid voortdurend te verbeteren en te professionaliseren om de hoogste ethische en compliancienormen te garanderen.

### Gedragscode

Aedifica heeft een gedragscode opgesteld die een ethisch kader biedt en haar medewerkers richtlijnen geeft over hoe ze zich moeten gedragen om de hoge ethische waarden en normen die we hanteren na te leven. De gedragscode helpt om ervoor te zorgen dat onze medewerkers de goede reputatie van de onderneming beschermen en versterken in haar relatie met klanten, aandeelhouders, andere stakeholders en met de samenleving in het algemeen.

De gedragscode weerspiegelt Aedifica's kernwaarden, waaronder ons engagement om de mensenrechten te respecteren, marktmisbruik te voorkomen, corruptie en belastingontduiking te bestrijden en een gepast gebruik van bedrijfseigendommen te verzekeren. Het omvat door middel van verwijzing enkele interne ethische beleidslijnen (waaronder de dealing code, het anti-omkoping en corruptiebeleid, het beleid tegen belastingontduiking, de interne procedure voor het melden van onregelmatigheden en het mensenrechtenbeleid).

De gedragscode werd in 2023 volledig vernieuwd. Er werd met name op gelet dat de code gemakkelijk te begrijpen is voor alle medewerkers, ongeacht hun persoonlijke achtergrond, door niet alleen aandacht te besteden aan de toegankelijkheid van het taalgebruik, maar ook door de wisselwerking tussen de afzonderlijke speciale beleidsregels en de overkoepelende gedragscode beter te verduidelijken en door per onderwerp praktische voorbeelden te geven.

We communiceren de gedragscode op ons intranet en via een verplichte opleiding voor alle medewerkers. We hanteren een strikte aanpak van omkoping en corruptie, fraude, (illegaal) wangedrag, handel met voorkennis, discriminatie en alle andere vormen van schending van onze gedragscode.

De effectiviteit en naleving van de code wordt structureel gemeten door:

1. het actief opsporen en onderzoeken van vermeend wangedrag en het nemen van passende disciplinaire maatregelen indien wangedrag wordt aangetoond;
2. de naleving van de gedragscode op te nemen in ons onboardingsprogramma voor nieuwe medewerkers;
3. er op toe te zien dat alle medewerkers (zowel intern als extern) en leden van het uitvoerend comité en raad van bestuur de verplichte opleidingen over de gedragscode voltooien. Sinds 2023 wordt deze training gegeven in de vorm van e-learning / e-testing-cursussen;
4. het melden van incidenten aan het uitvoerend comité en de raad van bestuur.

Medewerkers worden aangemoedigd om bedenkingen over de gedragscode en mogelijke inbreuken te melden. Een speciale klokkenluidersprocedure biedt een veilige omgeving om dergelijke meldingen te kunnen maken, naast de reeds bestaande directe meldingsmogelijkheden aan leidinggevenden en het HR-team (inclusief onze herziene klachtenprocedure voor werknemers met betrekking tot problemen op het werk). In 2025 werden geen klachten ontvangen over vermeende inbreuken op de gedragscode en zijn er geen overtredingen van de gedragscode vastgesteld.

### Preventie van risico's voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme

Aedifica heeft een beleid opgesteld en ingevoerd om het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en proliferatie tegen te gaan. Dit beleid zorgt ervoor dat het aangaan van zakelijke rela-

ties met klanten of het sluiten van transacties met tegenpartijen onderworpen is aan een voorafgaande evaluatie van potentiële risico's op het gebied van witwassen, terrorismefinanciering en reputatie. Na het aangaan van een zakelijke relatie wordt doorlopend een monitoringsysteem toegepast. De medewerkers die betrokken zijn bij de uitvoering van dit beleid worden regelmatig geïnformeerd en krijgen een specifieke opleiding.

### Bescherming van persoonsgegevens

Wij verbinden ons ertoe de privacyrechten van onze medewerkers, klanten, aandeelhouders, leveranciers en iedereen met wie wij zaken doen te respecteren en te beschermen.

Persoonsgegevens worden op een professionele, wettige en ethische manier beheerd, in overeenstemming met ons interne en externe privacybeleid en in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving. We hebben technische en organisatorische maatregelen genomen om de toevallige of onwettige vernietiging, het verlies, de wijziging of de ongeoorloofde bekendmaking van of toegang tot persoonsgegevens te voorkomen.



**ONZE TOEWIJDING AAN ETHIEK GAAT VERDER DAN BELEID – HET IS DE HOEKSTEEN VAN AL ONZE BESLISSINGEN. EERLIJKHEID, RESPECT EN VERANTWOORDELIJKHEID VORMEN DE LEIDRAAD IN ONS STREVEN NAAR HET CREËREN VAN DUURZAME WAARDE VOOR AL ONZE STAKEHOLDERS.**

Sven Bogaerts  
CLO/CM&AO



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Cybersecurity

Aedifica maakt intensief gebruik van verschillende IT-systemen om (financiële) informatie te verzamelen, te analyseren en te verwerken. Een goed beheer van de IT-infrastructuur is van fundamenteel belang voor de Groep. Een verlies, compromittering of onbeschikbaarheid van deze systemen of significante IT-problemen kunnen leiden tot een verstoring van de beheers- en de investeringsactiviteiten, en tot een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces. Gegevenslekken kunnen de vertrouwelijkheid en betrouwbaarheid van onze gegevens in gevaar brengen.

Cybersecurity is daarom een belangrijke prioriteit voor Aedifica, vooral aangezien cyberaanvallen door natiestaten, pogingen tot phishing, ransomware en aanvallen op de waardeketen steeds gebruikelijker en geraffineerder worden. Met het toegenomen gebruik van digitale werkomgevingen (op kantoor en thuis), is de rol van IT-diensten om naadloze toegang te bieden tot alle bedrijfsmiddelen en om informatiebeveiliging te garanderen belangrijker geworden dan ooit. Om onze systemen en gegevens en die van onze klanten en aandeelhouders te beschermen, blijven wij voortdurend waakzaam en hebben wij de nodige technische en organisatorische maatregelen getroffen.

Aedifica beschikt over een intern IT-team dat wordt bijgestaan door een externe partner voor het beheer van de IT-infrastructuur (hardware en software) alsook voor de beveiliging en opslag van gegevens. Intern is een cyberbeveiligingsplan ontwikkeld om cyberaanvallen te voorkomen en op te sporen en de impact ervan te beperken. Het plan omvat:

- een jaarlijkse pentest die wordt uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige om kwetsbaarheden te identificeren waarvan men misbruik zou kunnen maken;
- regelmatige interne phishingcampagnes om het bewustzijn van werknemers te vergroten en het risico op phishing en andere cyberdreigingen te verminderen.

Het cyberbeveiligingsplan en de maatregelen die in het kader daarvan worden genomen, worden

jaarlijks besproken in het audit- en risicocomité en vervolgens gerapporteerd aan de raad van bestuur.

Het audit- en risicocomité bepaalt ook de jaarlijkse omvang van de interne audit die wordt uitgevoerd door een onafhankelijke externe consultant. In 2025 heeft het comité beslist om een evaluatie van de cyberbeveiliging en een risico-evaluatie van artificiële intelligentie op te nemen in de scope van de audit.

### TEST- EN AUDITRESULTATEN 2025

- De recentste pentest werd uitgevoerd in december 2025 en bevestigde dat Aedifica in redelijke mate voldoet aan de minimumnormen voor cyberbeveiliging.
- Interne phishingcampagnes toonden een hogere rapportagescore, wat wijst op een groeiend bewustzijn en een grotere waakzaamheid bij de werknemers.
- De evaluaties van de cyberbeveiliging en artificiële intelligentie bevestigden dat er passende interne controles zijn om de belangrijkste risico's te beperken.

Deze resultaten werden uitvoerig besproken in het audit- en risicocomité en vervolgens voorgesteld aan de raad van bestuur.

Aedifica heeft ook een verzekeringspolis voor cyberbeveiliging die voldoende dekking biedt tegen verschillende soorten cybercriminaliteit.

In het verleden is Aedifica het slachtoffer geweest van één datalek ten gevolge van een cyberaanval (namelijk in maart 2021). Deze inbreuk werd gemeld aan de gegevensbeschermingsautoriteit. De impact van die cyberaanval op de activiteiten van Aedifica was zeer beperkt en leidde ook niet tot een aantoonbaar verlies van persoonsgegevens, noch tot een hoog risico voor de rechten en de vrijheid van eventuele betrokkenen (als die er al waren). Sinds maart 2021 heeft de Groep geen andere datalekken vastgesteld.



Aedifica is niet op de hoogte van inbreuken op de informatiebeveiliging door derden in de loop van 2025, waarbij onze persoonsgegevens betrokken waren.

### Artificiële intelligentie

In overeenstemming met de EU-wet inzake artificiële intelligentie (AI-wet) hebben we een uitgebreid AI-beleid opgesteld. Dit beleid stemt overeen met het nieuwe regelgevingskader en zorgt ervoor dat AI-systemen op een verantwoorde, transparante en ethische manier worden gebruikt. Het zorgt er ook voor dat werknemers de mogelijkheden en beperkingen van deze tools begrijpen.

Aedifica gebruikt AI uitsluitend als een hulpmiddel om de productiviteit te verhogen. Het wordt niet gebruikt voor kritieke of geautomatiseerde besluitvormingsprocessen, noch voor beslissingen die een directe impact hebben op individuen. De toegang tot AI-tools wordt gemonitord door het IT-team onder toezicht van het uitvoerend comité en is onderworpen aan verplichte AI-training om een verantwoord en veilig gebruik te garanderen.



**HOEWEL AI EEN RECENTE ONTWIKKELING IS, IS HET DUIDELIJK DAT HET ENORME MOGELIJKHEDEN BIEDT VOOR INNOVATIE EN EFFICIËNTIE. BIJ AEDIFICA HEBBEN WE UITGEBREIDE RICHTLIJNEN EN BEST PRACTICES OPGESTELD VOOR HET ETHISCH GEBRUIK VAN AI BINNEN DE GROEP.**

**Thomas Moerman**  
Group General Counsel & Compliance Officer

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# FINANCIAL REVIEW



OULU MÄNTYPELLONPOLKU - KINDERDAGVERBLIJF IN OULU (FI)



MARTHA FLORA OEGSTGEEST - WOONZORGCENTRUM IN OEGSTGEEST (NL)



MAPLE COURT - WOONZORGCENTRUM IN SCARBOROUGH (UK)

\* 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 jaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (\*). De prestatie maatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub-totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 43 van de geconsolideerde jaarrekening.

1. De verhouding tussen het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijn I t.e.m. XV van de geconsolideerde resultatenrekening) en de 'net-to-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

2. Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.

## Highlights

**293mln €**  
aan nieuwe investeringen & ontwikkelingsprojecten

**96mln €**  
aan opgeleverde projecten

**128mln €**  
aan desinvesteringen

**40,8%**  
schuldgraad

**2,0%**  
gemiddelde kost van de schulden

**6,2x**  
rentedekkingsratio<sup>1</sup>

**88%**  
indekkingsgraad

**7,8**  
Nettoschuld/EBITDA<sup>2</sup>

**361mln €**  
huurinkomsten  
(+7% Y/Y / +3% LFL)

**245mln €**  
EPRA Earnings\* (+4%)

**5,15 €/aandeel**  
EPRA Earnings\*

**78,40€/aandeel**  
EPRA NTA\*

**4,00€/aandeel**  
voorgesteld brutodividend  
(+3%)

**6%**  
brutodividendrendement  
op 31 dec. 2025

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 1. Financiële prestaties<sup>1</sup>

## 1.1 Investerings en desinvesteringen in 2025

Nieuwe investeringen & projecten	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline <sup>2</sup> (miljoen €)	Oplevering	Huur-contract	Uitbater
<b>België</b>				-	<b>16,5</b>			
Coham	Uitbreiding & renovatie	Tessenderlo-Ham	01/12/2025	-	16,5	Q1 2030	20 jaar - NNN	Korian
<b>Duitsland</b>	<b>Acquisitie</b>			<b>20,5</b>	-			
Harburg	Acquisitie	Hamburg	31/12/2025	10	-	-	20 jaar - NN	Dorea Group
Seniorenheim an der Alten Saline	Acquisition	Lüneburg	31/12/2025	10,5	-	-	23,5 jaar - NN	Argentum Group
<b>Nederland</b>				<b>12,5</b>	<b>13</b>			
Sinnehiem	Forward purchase <sup>3</sup>	Haulerwijk	16/10/2025	-	13	Q1 2026	7 jaar - NN	Stichting Lianté & Stichting ZuidOostZorg
De Kroon	Acquisitie	Dronten	30/10/2025	12,5	-	Q4 2025	15 jaar - NN	Stichting Coloriet & meerdere huurders
<b>Verenigd Koninkrijk<sup>4</sup></b>				-	<b>25,5</b>			
Lavender Villa	Uitbreiding	Grouville	20/05/2025	-	7	Q2 2026	25 jaar - NNN	Emera
St Joseph's	Uitbreiding	St. Helier	03/06/2025	-	3,5	Q4 2026	22 jaar - NNN	Emera
Homefield	Forward purchase	Douglas	04/06/2025	-	15	Q1 2027	25 jaar - NNN	Emera
<b>Finland</b>				<b>37,5</b>	<b>74</b>			
Oulu Kihokkitie	Ontwikkeling	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q2 2026	25 jaar - NN	Stad Oulu
Helsinki Radiokatu	Ontwikkeling	Helsinki	26/02/2025	-	7,5	Q2 2026	24 jaar - NN	Stad Helsinki
Jyväskylä Toivonlenkki	Ontwikkeling	Jyväskylä	16/04/2025	-	3,5	Q1 2026	20 jaar - NN	Mehiläinen
Oulu Pikku-likankatu	Ontwikkeling	Oulu	28/04/2025	-	3	Q1 2026	15 jaar - NN	Esperi
Kuopio Leinikinkatu <sup>5</sup>	Ontwikkeling	Kuopio	31/05/2025	-	3	Q4 2025	15 jaar - NN	Touhula
Portefeuille van 6 zorg-locaties	Acquisitie	Various locations	03/06/2025	37,5	-	-	WAULT 11 jaar - NN	Attendo, Mehiläinen, Ikifit & Kepakoti
Joensuu Suppakuja	Ontwikkeling	Joensuu	03/07/2025	-	5	Q2 2026	15 jaar - NN	Attendo
Rovaniemi Koivuojankatu	Ontwikkeling	Rovaniemi	03/07/2025	-	6,5	Q2 2026	15 jaar - NN	Attendo
Lappeenranta Tyysterniementie	Ontwikkeling	Lappeenranta	25/07/2025	-	7,5	Q2 2026	15 jaar - NN	Mehiläinen
Kokkola Kimalaisenpolku	Ontwikkeling	Kokkola	03/08/2025	-	7	Q2 2026	15 jaar - NN	Mehiläinen
Vihti Puhurikuja	Ontwikkeling	Vihti	25/09/2025	-	6,5	Q1 2026	15 jaar - NN	Kaarikeskus
Seinäjoki Axel Mörnenkatu	Ontwikkeling	Seinäjoki	24/10/2025	-	4,5	Q4 2026	20 jaar - NN	Suomen Kristilliset Hoivakodit
Turku Työnjohtajankatu	Ontwikkeling	Turku	12/11/2025	-	4	Q3 2026	15 jaar - NN	Attendo
Kuopio Pirtinkaari	Ontwikkeling	Kuopio	18/11/2025	-	6,5	Q4 2026	15 jaar - NN	Attendo
Seinäjoki Pikkuhäpälä	Ontwikkeling	Seinäjoki	18/11/2025	-	6	Q4 2026	15 jaar - NN	Attendo
<b>Ierland</b>				-	<b>85,5</b>			
Limerick cancer centre	Ontwikkeling	Limerick	02/07/2025	-	26,5	Q1 2027	30 jaar - NNN	UPMC & Bon Secours
Kilcoole	Ontwikkeling	Kilcoole	19/12/2025	-	25	Q3 2027	30 jaar - NNN	Muskerry
Crumlin	Ontwikkeling	Dublin	24/12/2025	-	34	Q1 2028	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
<b>Spanje</b>				<b>7,5</b>	-			
Novaedat Mutxamel	Acquisitie	Alicante	18/09/2025	7,5	-	-	20 jaar - NN	Novaedat
<b>Totaal</b>				<b>78</b>	<b>214,5</b>			

**293**  
miljoen €  
aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

- Deze financiële review is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, maar dat wordt steeds uitdrukkelijk vermeld. De statutaire jaarrekening en het statutaire beheersverslag zullen binnen de bij wet voorziene termijnen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en zijn gratis toegankelijk via internet (www.aedifica.eu) of via eenvoudig verzoek aan het hoofdkantoor.
- De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten staan opgesteld in het overzicht van het investeringsprogramma (zie pagina 40).
- Acquisitie van een zorglocatie in exploitatie die onderworpen is aan de gebruikelijke voorwaarde van goedkeuring door de toezichhoudende autoriteit, aangezien de verkoper een woningcorporatie is.
- De zorglocaties op de Kanaaleilanden en het eiland Man worden gerapporteerd onder de Britse portefeuille. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.
- Het ontwikkelingsproject Kuopio Leinikinkatu werd opgeleverd op 19 december 2025 (zie pagina 70).

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

Opgeleverde projecten	Type	Ligging	Datum	Investering <sup>1</sup> (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
<b>Duitsland</b>				<b>1</b>		
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Renovatie	Sulzbach-Rosenberg	30/06/2025	1	WAULT 25 jaar - NN	Auriscare
<b>Verenigd Koninkrijk<sup>2</sup></b>				<b>19,5</b>		
St. Mary's Lincoln	Ontwikkeling	Lincoln	22/01/2025	16,5	30 jaar - NNN	North Bay Group
St. Joseph's Convent	Renovatie & uitbreiding	St. Helier	31/01/2025	3	WAULT 22 jaar - NNN	Emera
<b>Finland</b>				<b>51,5</b>		
Oulu Satamatie 34 <sup>3</sup>	Ontwikkeling	Oulu	02/01/2025	26	15 jaar - NN	Meerdere huurders
Nurmijärvi Luhtavillantie	Uitbreiding	Nurmijärvi	30/06/2025	2,5	15 jaar - NN	Pilke
Kokkola Kruunupyntie	Ontwikkeling	Kokkola	02/07/2025	4,5	15 jaar - NN	Norlandia
Jyväskylä Lahjajarjuntie	Ontwikkeling	Jyväskylä	11/09/2025	10	15 jaar - NN	Mehiläinen
Vantaa Haravakuja	Ontwikkeling	Vantaa	22/10/2025	5,5	15 jaar - NN	Mehiläinen
Kuopio Leinikinkatu	Ontwikkeling	Kuopio	19/12/2025	3	15 jaar - NN	Touhula
<b>Spanje</b>				<b>24</b>		
Tomares Miró	Ontwikkeling	Tomares	16/06/2025	12	30 jaar - NNN	Neurocare home
Zamora Av. de Valladolid	Ontwikkeling	Zamora	12/12/2025	12	30 jaar - NNN	Neurocare home
<b>Totaal</b>				<b>96</b>		

**96**  
miljoen €  
geïnvesteed in  
11 opgeleverde  
projecten

1. De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van het investeringsbedrag voor het project in Lincoln, dat ook de contractuele waarde van de grondpositie omvat.
2. De zorglocaties op de Kanaaleilanden worden gerapporteerd onder de Britse portefeuille. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.
3. Oplevering van het resterende deel van de service community die initieel werd aangekondigd als 'Oulu Siilotie K21', na een gedeeltelijke oplevering op 31 december 2024.



SINNEHIEM - WOONZORGCENTRUM IN HAULERWIJK (NL)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

Portefeuille  
Partners  
Organisatie  
[Financial review](#)

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

Desinvesteringen	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
<b>Duitsland</b>			<b>4,2</b>
Am Bäkepark	Berlin	21/10/2025	
<b>Nederland</b>			<b>24,5</b>
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Zorgresidentie Mariëndaal	Velp	01/07/2025	
<b>Verenigd Koninkrijk<sup>1</sup></b>			<b>8</b>
St. Joseph's Flats	St. Helier	08/05/2025	
Church View	Seaham	31/10/2025	
<b>Sweden<sup>1</sup></b>			<b>90,9<sup>2</sup></b>
Portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS')	Diverse locaties in Zweden	14/02/2025	
Portefeuille van 6 (kleuter)scholen	Diverse locaties in Zweden	31/03/2025	
<b>Totaal</b>			<b>127,6</b>

Aedifica's strategische vastgoedrotatieprogramma stoelt op twee principes:

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

In de loop van 2025 werden 34 gebouwen verkocht voor een totaalbedrag van 127,6 miljoen €. Naast de verkoop van zes activa in Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, heeft Aedifica in de eerste helft van 2025 haar volledige portefeuille van 28 zorglocaties in Zweden gedesinvesteerd. Een eerste portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS') met een capaciteit van ca. 160 bewoners werd verkocht op 14 februari 2025, waarbij de overeengekomen vastgoedwaarde 576 miljoen SEK bedroeg. De resterende portefeuille, waaronder zes (kleuter) scholen, werd verkocht op 31 maart 2025. De overeengekomen vastgoedwaarde van deze tweede transactie bedroeg 454 miljoen SEK.

1. De zorglocaties op de Kanaaleilanden worden gerapporteerd onder de Britse portefeuille. Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

2. Dit bedrag vertegenwoordigt de overeengekomen vastgoedwaarde van beide transacties.

# 128 miljoen €

34 desinvesteringen om de vastgoedportefeuille te optimaliseren



### Verkoop in Zweden: opportuniteit voor kapitaalrecycling

Aedifica desinvesteerde haar portefeuille in Zweden omdat de bijdrage aan de EPRA Earnings van de Groep beperkt was in vergelijking met andere segmenten, wat een opportuniteit voor kapitaalrecycling heeft geboden. Aangezien deze desinvestering extra slagkracht opleverde om nieuwe investeringsopportuniteiten te grijpen en het ontwikkelingsprogramma aan te vullen, werd de opbrengst reeds geherinvesteerd in de aangekondigde acquisities en projecten die aan de pipeline werden toegevoegd (zie pagina 40).

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

Portefeuille  
Partners  
Organisatie  
[Financial review](#)

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.2 Investerings en desinvesteringen na 31 december 2025

Nieuwe investeringen & projecten	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline <sup>1</sup> (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
<b>Duitsland</b>				-	<b>22</b>			
Stadtlohn	Ontwikkeling	Stadtlohn	19/01/2026	-	22	Q2 2028	30 jaar - NN	Specht Gruppe
<b>Finland</b>				-	<b>7</b>			
Mikkeli Pehtorintie	Ontwikkeling	Mikkeli	08/01/2026	-	2,5	Q4 2026	20 jaar - NN	Mehiläinen
Pirkkala Pereensaarentie	Ontwikkeling	Pirkkala	26/01/2026	-	4,5	Q4 2026	20 jaar - NN	Ikifit
<b>Totaal</b>				-	<b>29</b>			

Opgeleverde projecten	Type	Ligging	Datum	Investering <sup>2</sup> (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
<b>Finland</b>				<b>6,5</b>		
Vihti Puhurikuja	Ontwikkeling	Vihti	13/02/2026	6,5	15 jaar - NN	Kaarikeskus
<b>Ierland</b>				<b>16,5</b>		
Sligo Finisklin Road	Ontwikkeling	Sligo	20/02/2026	16,5	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
<b>Totaal</b>				<b>23</b>		



**CRUMLIN** - WOONZORGCENTRUM DAT ZAL WORDEN ONTWIKKELD IN DUBLIN (IE)

**29**  
miljoen €  
aan nieuwe  
investerings

**23**  
miljoen €  
geïnvesteed in 2  
opgeleverde projecten

1. De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren.
2. De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

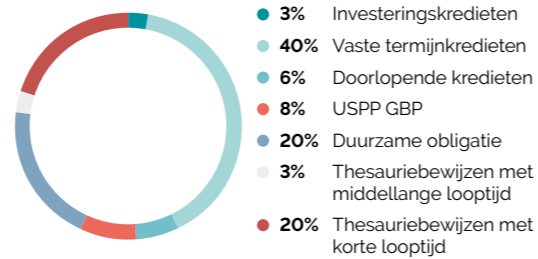
## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

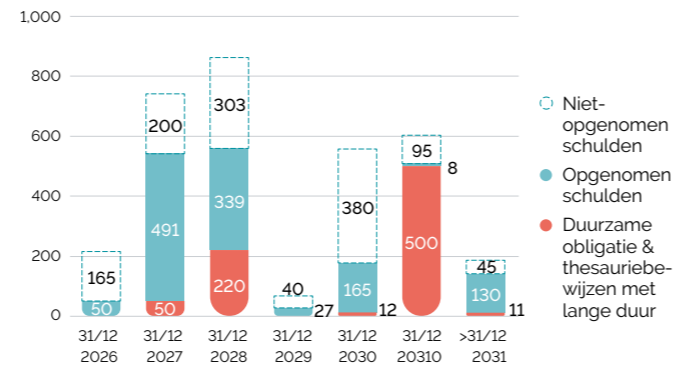
## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.3 Beheer van de financiële middelen

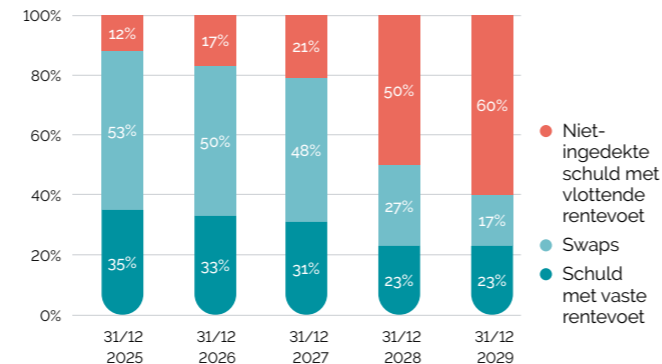
#### SAMENSTELLING FINANCIËLE SCHULDEN (%)



#### VERVALDATA FINANCIËLE SCHULDEN (IN MILJOEN €)



#### RENTEAFDEKKING<sup>1</sup>



**>740 miljoen €** speelruimte op commerciële kredietlijnen



**DE LENINGEN DIE GEKOPPELD ZIJN AAN KPI'S INZAKE DUURZAAMHEID BEDRAGEN RUIM 1,7 MILJARD €. DAARMEE BENADRUKEN WE ONZE INSPANNINGEN OM ESG-CRITERIA IN ONS FINANCIËEL BELEID TE INTEGREREN.**

Ingrid Daerden  
CFO

### 1.3.1 Financiële schulden

In 2025 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door voor ca. 585 miljoen € aan langlopende bankfinancieringen (vervroegde herfinancieringen en nieuwe financieringen) af te sluiten met looptijden van 3 tot 7 jaar. Bovendien werd 235 miljoen € aan bankfinancieringen met verlengingsopties (met een oorspronkelijke looptijd tot 2026 en die al eenmaal werden verlengd) nogmaals met succes verlengd tot 2028, samen met 170 miljoen € aan bankfinancieringen (met een oorspronkelijke looptijd tot 2029 of 2030) die voor het eerst met een jaar zijn verlengd tot 2030 of 2031.

Daarnaast slaagde Aedifica erin om de kost van de schulden te optimaliseren door de uitgifte van kortlopende thesauriebewijzen te verhogen met 170 miljoen €. Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen (met inbegrip van die uitgegeven door Hoivatilat) beloopt 484 miljoen € en wordt integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen in geval van niet-verlenging.

Rekening houdend met deze elementen, zien de vervaldatum van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2025 als volgt uit:

Financiële schuld <sup>2</sup> (in miljoen €)	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2026	215	50	484
31/12/2027	741	541	-
31/12/2028	861	559	-
31/12/2029	67	27	-
31/12/2030	557	177	-
31/12/2031	603	508	-
>31/12/2031	187	142	-
<b>Totale schuld op 31 december 2025</b>	<b>3.232</b>	<b>2.005</b>	<b>484</b>

Op 31 december 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,4 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.227 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 743 miljoen €.

Na 31 december 2025 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.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.701 miljoen € (53% van de toegezegde langlopende kredietlijnen). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden<sup>2</sup> met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 2,1% (31 december 2024: 2,0%) dankzij de renteaftdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 31 december 2025 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedekt voor 88,3%, 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 3,8 jaar. De grafiek links toont de ontwikkeling van de indeckingsgraad op basis van de verwachte schulden.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 31 december 2025 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Groep 40,8%.

1. Op basis van de verwachte schulden.

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

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

Portefeuille  
Partners  
Organisatie  
Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.3.2 Sustainable Finance Framework

Als onderdeel van onze inspanningen om onze MVO-doelstellingen te behalen, diversifiëren we onze financieringsbronnen en integreren we ESG-criteria in ons financieel beleid. In dat kader hebben we een Sustainable Finance Framework<sup>1</sup> ontwikkeld.

De opbrengsten van de financiële instrumenten die binnen dit framework worden uitgegeven, worden uitsluitend gebruikt voor de (her)financiering van duurzame gebouwen, energie-efficiëntieprojecten

en projecten met een sociaal karakter. Om in aanmerking te komen voor dit type financiering, moeten de gebouwen of projecten voldoen aan de duurzaamheidscriteria die zijn vastgelegd in het framework, en die gebaseerd zijn op de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties.

In september 2021 heeft Aedifica met succes haar eerste duurzame obligatie geplaatst voor een totaalbedrag van 500 miljoen €.

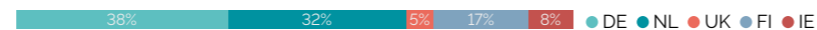
### Toewijzing van de middelen<sup>2</sup>

Uitgegeven duurzame financieringsinstrumenten	31/12/2025
Thesauriebewijzen met middellange looptijd 2020 (ISIN BE6322837863)	40 miljoen €
Obligatie 2021 (ISIN BE6330288687)	500 miljoen €
Banklening 2022	100 miljoen €
Vast termijnkrediet 2025	40 miljoen €
<b>Totaal uitstaand bedrag</b>	<b>680 miljoen €</b>
<b>Niet-toegewezen bedrag</b>	<b>-</b>

### VERDELING VOLGENS CATEGORIE



### VERDELING VOLGENS GEOGRAFISCH GEBIED



### VERDELING NIEUWE FINANCIERING VS. HERFINANCIERING



### VERDELING VAN IN AANMERKING KOMENDE ACTIVA (ACTIVA, KAPITAALUITGAVEN)



### SELECTIECRITERIA



	Activa	Oppervlakte	Bedrag
EPC label A of beter <sup>3</sup>	40 activa	147.000 m <sup>2</sup>	418 miljoen €
Energie-intensiteit ≤ 100 kWh/m <sup>2</sup>	25 activa	117.000 m <sup>2</sup>	277 miljoen €
<b>Totaal</b>	<b>65 activa</b>	<b>264.000 m<sup>2</sup></b>	<b>695 miljoen €</b>

### 1.3.3 Kapitaal

In 2025 hoefde Aedifica geen kapitaal op te halen dankzij haar gezonde balans. Op 31 december 2025 bedroeg het totale aantal Aedifica-aandelen 47.550.119, met een maatschappelijk kapitaal van in totaal 1.254.742.260,03 €.

### 1.3.4 Kredietrating

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

In juni 2025, na de aankondiging van het akkoord tussen Aedifica en Cofinimmo met betrekking tot het ruilbod in aandelen (zie pagina 13), heeft S&P Global in een persbericht bekendgemaakt dat het

Op 10 maart 2026 werden er naar aanleiding van Aedifica's ruilbod op Cofinimmo (zie pagina's 13-14) 35.920.425 nieuwe Aedifica-aandelen uitgegeven en genoteerd met coupon nr. 36 en volgende aangegehecht. Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 83.470.544 en het maatschappelijk kapitaal 2.202.602.669,09 €.

Aedifica's BBB-ratings op 'CreditWatch' met positieve implicaties heeft geplaatst. S&P Global gaf daarmee aan dat het de ratings van Aedifica met één niveau zou verhogen tot BBB+ indien de transactie verloopt volgens de voorgestelde voorwaarden. In maart 2026 heeft S&P Global aangekondigd dat het Aedifica's kredietwaardigheid heeft verhoogd naar aanleiding van het succesvolle ruilbod op Cofinimmo. Zowel Aedifica's kredietwaardigheid op lange termijn als de rating voor zijn ongedekte schuld werden verhoogd van 'BBB' naar 'BBB+', met stabiele vooruitzichten. Bovendien kreeg de Groep een 'A-2' kortetermijnrating toegekend.

### Impactrapportering

#### GROENE GEBOUWEN EN ENERGIE-EFFICIËNTIE

	Groene gebouwen	Oppervlakte	Reële waarde	Gemiddeld EPC-niveau
Medium-term note 2020	7 activa	15.500 m <sup>2</sup>	51 miljoen €	A
Bond 2021	47 activa	192.500 m <sup>2</sup>	502 miljoen €	A
Bank loan 2022	6 activa	42.000 m <sup>2</sup>	100 miljoen €	B
Term loan 2025	5 activa	14.000 m <sup>2</sup>	41 miljoen €	A
<b>Totaal</b>	<b>65 activa</b>	<b>264.000 m<sup>2</sup></b>	<b>695 miljoen €</b>	

### Aanpassing aan klimaatverandering

De intensiteit van het netto-energieverbruik (nEUI) van de geselecteerde activa ligt 23% onder het gemiddelde van de portefeuille van de Groep.

### Casestudies

Zie pagina's 49-50 en [onze website](#).

1. Er werd een second party opinion over het Sustainable Finance Framework verkregen van VE en deze is beschikbaar op de website van de Groep.

2. De toewijzing van de middelen en de KPI's voor duurzaamheidsgerelateerde leningen zijn onderworpen aan een 'limited assurance' beoordeling door EY Bedrijfsrevisoren BV (zie pagina's 209-211).

3. Deze gebouwen werden geselecteerd op basis van hun EPC-label A. In de meeste gevallen voldoen deze gebouwen ook aan de vereiste energie-intensiteit van ≤100 kWh/m<sup>2</sup>.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.4 Synthese van de geconsolideerde resultaten

### 1.4.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema	31/12/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)		
Huurinkomsten	360.954	338.138
Met verhuur verbonden kosten	-453	-157
Nettohuurresultaat	360.501	337.981
Operationele kosten*	-48.428	-47.725
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	312.073	290.256
Exploitiemarge* (%)	86,6%	85,9%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-54.295	-50.906
Belastingen	-12.170	-4.140
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-265	21
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-560	-650
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>244.783</b>	<b>234.581</b>
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>5,15</b>	<b>4,93</b>
EPRA Earnings*	244.783	234.581
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.567	-18.708
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	75.397	15.195
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-11.665	374
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Afschrijving van goodwill	-27.615	-30.235
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-26.413	3.826
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-360	-592
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-126	390
Afrondingsverschil	0	0
<b>Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>244.434</b>	<b>204.831</b>
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>5,14</b>	<b>4,31</b>



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2025.01 - 2025.03	2025.04 - 2025.06	2025.07 - 2025.09	2025.10 - 2025.12	2025.01 - 2025.12	2024.01 - 2024.12	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille <sup>1</sup>	Var. (%) <sup>2</sup>
België	18.093	18.193	18.298	18.366	72.950	69.638	+2,9%	+4,8%
Duitsland	15.919	16.317	16.146	16.173	64.555	63.182	+2,5%	+2,2%
Nederland	10.321	10.281	10.107	10.567	41.276	40.929	+4,1%	+0,8%
Verenigd Koninkrijk	24.925	20.159	22.787	20.041	87.912	74.763	+4,7%	+19,0%
Finland	16.685	16.916	17.425	17.660	68.686	61.221	+1,3%	+12,2%
Zweden	1.083	14	-1	4	1.100	5.338	+1,8%	-80,1%
Ierland	5.920	5.932	5.975	6.022	23.849	22.943	+2,1%	+4,0%
Spanje	31	55	210	330	626	124	-	-
<b>Totaal</b>	<b>92.977</b>	<b>87.867</b>	<b>90.947</b>	<b>89.163</b>	<b>360.954</b>	<b>338.138</b>	<b>+2,7%</b>	<b>+6,7%</b>

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) over het boekjaar 2025 bedroeg 361,0 miljoen €, een stijging met ca. 7% ten opzichte van de omzet van het vorige boekjaar (338,1 miljoen €).

De stijging van de geconsolideerde huurinkomsten kan worden toegeschreven aan de groei van Aedifica's portefeuille door acquisities en de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit het investeringsprogramma, en wordt ondersteund door de indexering van de huurinkomsten en voorwaardelijke huurgelden. De voorwaardelijke huurgelden omvatten een niet-recurrente historische inhaalbetaling van ca. 3,2 miljoen €, die in Q1 werd gefactureerd. Naast die historische inhaalbetaling zijn er voorwaardelijke huurinkomsten op basis van de operationele prestaties van de huurders in het voorgaande jaar, die eind 2025 3,1 miljoen € bedroegen.

De **2,7% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille**<sup>1</sup> kan worden uitgesplitst in +2,6% indexering van huurgelden, +0,4% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en -0,3% wisselkoersschommelingen.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,5 miljoen €) bedraagt het **netto-huursresultaat** 360,5 miljoen € (+7% ten opzichte van 31 dec. 2024).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 361,1 miljoen € (31 dec. 2024: 338,7 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 348,6 miljoen € (31 dec. 2024: 326,2 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge<sup>2</sup> van 96,7% (31 dec. 2024: 96,5%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 34,7 miljoen € (31 dec. 2024: 35,1 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 8% tot 312,1 miljoen € (31 dec. 2024: 290,3 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge**<sup>2</sup> van 86,6% (31 dec. 2024: 85,9%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegeneerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 50,2 miljoen € (31 dec. 2024: 46,7 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<sup>3</sup> zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde** tot een nettolast van 54,3 miljoen € (31 dec. 2024: 50,9 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<sup>3</sup> (31 december 2025: last van 12,2 miljoen €; 31 dec. 2024: last van 4,1 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op Aedifica's verworpen uitgaven.

Sinds 1 januari 2025 is het **regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI)** niet langer van toepassing op REIT's die rechtstreeks in vastgoed in Nederland beleggen, wat resulteert in een verhoging van de lopende vennootschapsbelasting. Ter herinnering: de cijfers van 2024 bevatten een eenmalige belastingteruggave van 4,2 miljoen €. Voor 2025 worden de verschuldigde belastingen voor de Nederlandse dochterondernemingen geraamd op ca. 4,8 miljoen €.

Sinds 1 februari 2024 genieten de **Britse dochterondernemingen** van een **REIT-regime**. Onder de REIT-wetgeving zijn vennootschappen in het Verenigd Koninkrijk vrijgesteld van vennootschapsbelasting op inkomsten uit vastgoedbeleggingen en op winsten uit vastgoed in het VK. REIT's moeten echter 90% van de onderliggende belastingvrije inkomsten uit vastgoed (geen winsten) aan aandeelhouders uitkeren binnen de twaalf maanden.

# +3%

variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\*



1. De variatie bij ongewijzigde portefeuille<sup>1</sup> wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie bij ongewijzigde portefeuille<sup>1</sup> wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven.  
2. De variatie wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

Die uitkeringen zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 20%. Als gevolg van het dubbelbelastingverdrag tussen het VK en België bedraagt de netto-impact van de roerende voorheffing slechts 15%.

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

De **EPRA Earnings\*** (zie pagina 189) bedragen 244,8 miljoen € (31 dec. 2024: 234,6 miljoen €), hetzij 5,15 € per aandeel (31 dec. 2024: 4,93 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget van 5,10 € per aandeel, aangekondigd in het tussentijds financieel verslag van het 3<sup>de</sup> kwartaal.

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 volledige boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>1</sup> en de projectontwikkelingen** een stijging van 75,4 miljoen € over de periode (31 dec. 2024: een stijging van 15,2 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2025 tegenwoordigt een last van 9,6 miljoen € (31 dec. 2024: last van 18,7 miljoen €).
- **Bijzondere waardevermindering van goodwill** (last van 27,6 miljoen € op 31 december 2025, tegenover een last van 30,2 miljoen € op 31 dec.

2024) is het resultaat van de afschrijving van goodwill zoals bepaald op 31 december 2025.

- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties** (last van 26,4 miljoen € op 31 december 2025, tegenover een opbrengst van 3,8 miljoen € op 31 dec. 2024) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In 2024 werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het REIT-regime aan de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk. In 2025 stegen de uitgestelde belastingen voornamelijk in Ierland, Nederland en Finland. Die stijging werd gedeeltelijk gecompenseerd door de vereffening van de opgebouwde uitgestelde belastingen na de verkoop van de Zweedse activa.

Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** (31 december 2025: verlies van 11,7 miljoen €; 31 dec. 2024: opbrengst van 0,4 miljoen €) hebben voornamelijk betrekking op de Zweedse portefeuille. Deze portefeuille werd verkocht met een beperkte korting van 3,9% tussen de conventionele verkoopwaarde en de laatste reële waarde op 31 december 2024. Daarnaast werden wisselkoersverschillen, tijdens de historische periode dat deze activa werden aangehouden, reeds op kwartaalbasis in het eigen vermogen opgenomen en waren deze bijgevolg reeds verwerkt in de nettoactiefwaarde. Na het beëindigen van de activiteiten in Zweden moesten deze bedragen worden geherclassificeerd van het eigen vermogen naar de resultatenrekening en worden ze samen met het resultaat op de verkoop en de transactiekosten gepresenteerd.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 244,4 miljoen € (31 dec. 2024: 204,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 5,14 € (31 dec. 2024: 4,31 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's, bedraagt 223,2 miljoen € (31 dec. 2024: 203,9 miljoen €) – berekend in de verkorte statutaire jaarrekening op pagina 186 – ofwel 4,69 € per aandeel (31 dec. 2024: 4,29 € per aandeel).



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

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.4.2 Geconsolideerde balans

#### Geconsolideerde balans (x 1.000 €)

Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\*

Andere activa opgenomen in de schuldratio

Andere activa

#### Totaal activa

Eigen vermogen

Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\*

Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten

Minderheidsbelangen

Eigen vermogen

Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio

Andere verplichtingen

#### Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen

Schuldgraad (%)

	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	6.285.221	6.218.139
Andere activa opgenomen in de schuldratio	151.071	191.695
Andere activa	40.831	53.990
<b>Totaal activa</b>	<b>6.477.123</b>	<b>6.463.824</b>
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.629.831	3.599.761
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	33.869	43.214
Minderheidsbelangen	5.605	5.122
Eigen vermogen	3.669.305	3.648.097
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.624.246	2.649.953
Andere verplichtingen	183.572	165.774
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>6.477.123</b>	<b>6.463.824</b>
Schuldgraad (%)	40,8%	41,3%

Op 31 december 2025 bestaan de **activa op de balans van Aedifica** voor 97% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop\*** (31 dec. 2024: 96%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40<sup>1</sup> en een bedrag van 6.285 miljoen € vertegenwoordigen (31 dec. 2024: 6.218 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop\*** (31 december 2025: 6.092 miljoen €; 31 dec. 2024: 6.035 miljoen €) stijgen met ca. 57 miljoen €.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2025: 102 miljoen €; 31 dec. 2024: 96 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie pagina 40).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (31 december 2025: 79 miljoen €; 31 dec. 2024: 74 miljoen €).
- Een **grondreserve** van 12 miljoen € (31 dec. 2024: 13 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 59,7 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven nettoactief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt hoofdzakelijk de resterende participatie van 25% in Immo NV opgenomen die op 31 december 2025 22,0 miljoen € bedraagt (31 dec. 2024: 31,1 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 2% van het totaal van de balans (31 dec. 2024: 3%).

De **andere activa** (31 december 2025: 40,8 miljoen €; 31 dec. 2024: 54,0 miljoen €) omvatten de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in cash. Op 31 december 2025<sup>2</sup> bedraagt het kapitaal 1.204 miljoen € (31 dec. 2024: 1.204 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.630 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten\* (31 dec. 2024: 3.600 miljoen €, inclusief het dividend van 185,4 miljoen € dat in mei 2025 werd uitgekeerd);
- of 3.664 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 dec. 2024: 3.643 miljoen €, inclusief het dividend van 185,4 miljoen € dat in mei 2025 werd uitgekeerd).

1. De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, C&W (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA).

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

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

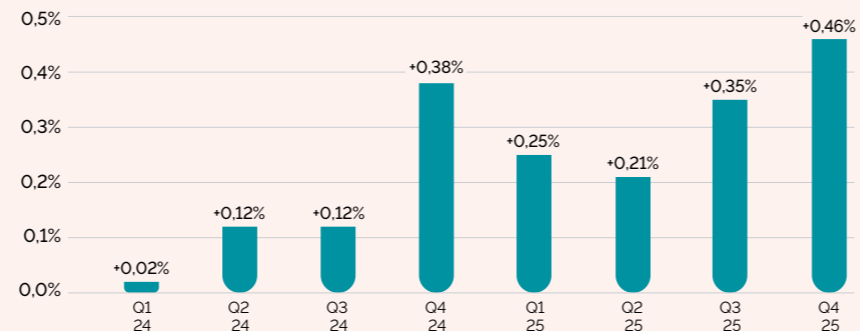


CLAREMONT MANOR - WOONZORGCENTRUM IN DAWLISH (UK)

Op 31 december 2025 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's) 2.624 miljoen € (31 dec. 2024: 2.650 miljoen €). Daarvan betreft 2.485 miljoen € (31 dec. 2024: 2.514 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. Aedifica's geconsolideerde **schuldratio** bedraagt dus 40,8% (31 dec. 2024: 41,3%).

De **andere passiva** van 183,6 miljoen € (31 dec. 2024: 165,8 miljoen €) vertegenwoordigen de uitgestelde belastingen (31 december 2025: 159,6 miljoen €; 31 dec. 2024: 133,2 miljoen €), de overlopende rekeningen (31 december 2025: 17,0 miljoen €; 31 dec. 2024: 21,6 miljoen €) en de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2025: 7,0 miljoen €; 31 dec. 2024: 10,9 miljoen €).

### EVOLUTIE VAN EXPERTWAARDERINGEN PER KWARTAAL BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE (IN %)



### Expertwaarderingen nemen opnieuw toe

Over heel 2025, na vier kwartalen van positieve portefeuillevaarderingen in 2024, zijn de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opnieuw gestegen. De expertwaarderingen stegen met 0,5% in Q4 en 1,3% sinds het begin van het jaar (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten).

De meest uitgesproken stijgingen van de portefeuillevaarderingen werden genoteerd in Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland, en houden voornamelijk verband met de indexering van de huurgelden en de uitstekende operationele prestaties van huurders die tot een sterke huurdekking hebben geleid in het Verenigd Koninkrijk en Ierland (zie pagina 37), wat een positief effect had op de reële waarde.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	31/12/2025	31/12/2024
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten <sup>1</sup>	76,34	75,70
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	0,71	0,91
<b>Nettoactiefwaarde</b>	<b>77,05</b>	<b>76,61</b>
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119

#### 1.4.3 Nettoactiefwaarde per aandeel

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten<sup>1</sup>, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel<sup>2</sup> op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 76,34 € op 31 december 2025 (31 december 2024: 75,70 € per aandeel).

#### 1.4.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht<sup>3</sup>

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen als bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +3,5 miljoen € (31 dec. 2024: +0,2 miljoen €). Die vloeien voort uit de netto operationele stromen van +317,8 miljoen € (31 dec. 2024: +248,5 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -43,8 miljoen € (31 dec. 2024: -259,6 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +270,6 miljoen € (31 dec. 2024: +11,3 miljoen €).

#### 1.4.5 Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van 12 mei 2026 voor om de jaarrekening van Aedifica NV per 31 december 2025 goed te keuren (zie pagina 185 voor een samenvatting in het hoofdstuk 'Verkorte statutaire jaarrekening').

De raad van bestuur stelt eveneens voor om voor het boekjaar 2025<sup>4</sup> een brutodividend uit te keren van 4,00 € per aandeel. Het dividend zal in mei 2026<sup>5</sup> worden uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 12 mei 2026. Na aftrek van de roerende voorheffing van 30%<sup>6</sup> zal het nettodividend per aandeel 2,80 € bedragen.

Het statutaire resultaat van het boekjaar 2025 zal worden ingediend zoals weergegeven in de tabel op pagina 186.

Het voorgestelde dividend voldoet aan de vereisten van artikel 13, § 1, lid 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, aangezien het bedrag ervan hoger is dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar.

1. Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +0,71 € per aandeel op 31 december 2025 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 33,9 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.
2. De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 75,70 € per aandeel op 31 december 2024 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2024) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2025 werd uitgekeerd.
3. Zie pagina 132 voor meer informatie over het geconsolideerd kasstroomoverzicht.
4. Zie pagina 85 voor meer informatie over Aedifica's dividend over het boekjaar 2025.
5. Zie financiële kalender op pagina 86.
6. Zie pagina 85 voor meer informatie over het toepasselijke tarief inzake roerende voorheffing. Zie daarnaast sectie 3.4.2 van de 'Permanente documenten' voor meer informatie over de fiscale behandeling van de dividenden.



OULU VALJASTIE - KINDERDAGVERBLIJF IN OULU (FI)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.5 EPRA key performance indicatoren

			31/12/2025	31/12/2024
<b>EPRA Earnings*</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten. De EPRA Earnings* is de winst (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap) na de door EPRA aanbevolen correcties.	x €1.000 € / aandeel	244.783 5,15	234.581 4,93
<b>EPRA Net Reinstatement Value*</b>	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NRV* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	x €1.000 € / aandeel	4.141.246 87,09	4.111.151 86,46
<b>EPRA Net Tangible Assets*</b>	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NTA* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, wat zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	x €1.000 € / aandeel	3.728.066 78,40	3.643.666 76,63
<b>EPRA Net Disposal Value*</b>	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NDV* vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, wat zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	x €1.000 € / aandeel	3.695.948 77,73	3.670.625 77,19
<b>EPRA Net Initial Yield* (NIY)</b>	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	%	5,6%	5,3%
<b>EPRA Topped-up NIY*</b>	Deze indicator omvat een aanpassing van de EPRA NIY met betrekking tot het verstrijken van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals huurkortingen en 'step rents'.	%	5,6%	5,5%
<b>EPRA Vacancy Rate*</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,1%	0,1%
<b>EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	13,5%	14,2%
<b>EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (zonder de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	13,5%	14,1%
<b>EPRA LTV*</b>	De EPRA LTV geeft de schuldenlast van de Vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	%	39,7%	40,6%

**+4%**

stijging EPRA Earnings\* y/y



HEIDTMANN'S HOF  
WOONZORGCENTRUM IN FREDENBECK (DE)

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Vooruitzichten voor 2026

De raad van bestuur verwacht dat de markt voor zorgvastgoed een nieuwe cyclus ingaat, aangedreven door een aanzienlijke structurele vraag. Bovendien zal deze demografische trend naar versnellen, waardoor de vraag naar extra capaciteit zal toenemen naarmate meer mensen ouder worden, langer leven en te maken krijgen met ouderdomsgerelateerde aandoeningen die specifieke zorg vereisen. 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. Nu de behoefte aan extra zorgvastgoedcapaciteit in Europa toeneemt en het marktsentiment verandert, is Aedifica klaar om daarop in te spelen.

Begin maart 2026 heeft Aedifica een groter en financieel robuuster zorgvastgoedplatform gecreëerd door Cofinimmo over te nemen via het ruilbod (zie pagina's 13-14). Dankzij de grotere schaal zal de gecombineerde groep niet alleen aantrekkelijke vooruitzichten hebben om de kapitaalkosten te verlagen en een duurzame groei van de winst per aandeel te realiseren, maar zal het ook perfect gepositioneerd zijn om het voortouw te nemen in de volgende groeifase van het zorgvastgoedsegment.

Nu Aedifica op 10 maart 2026 de controle over Cofinimmo heeft verworven, zal de geconsolideerde financiële verslaggeving van beide vennootschappen plaatsvinden op het niveau van de moedermaatschappij, Aedifica.

Op de publicatiedatum van dit jaarverslag verstrekt de Vennootschap nog geen cijfers over de vooruitzichten voor de gecombineerde entiteit voor 2026. In plaats daarvan formuleert Aedifica een reeks **belangrijke prioriteiten** voor het nieuwe boekjaar:

- **Integratie** van de teams en portefeuilles in één platform, met inbegrip van scopebepaling, planning en uitvoering, om zo snel mogelijk synergieën te realiseren.
- Realisatie van een **juridische fusie** van beide bedrijven in de tweede helft van 2026 door middel van een fusie door overname (d.w.z. Aedifica neemt Cofinimmo over om één entiteit te creëren). Deze fusie zal het integratieproces en de realisatie van de verwachte **synergieën** versnellen, met een volledig effect tijdens 2027.
- **Desinvestering** van 300 miljoen € aan Belgisch zorgvastgoed, overeenkomstig de verbintenis die aan de BMA is aangeboden om goedkeuring voor de transactie in België te verkrijgen, en **herinvestering van het gerecyclede kapitaal**.
- Aedifica's **dividendbeleid** blijft ongewijzigd na het ruilbod, waarbij ca. 80% van de recurrente EPRA Earnings van de Groep zal worden uitbetaald.

Aangezien de exacte timing van de gebeurtenissen na de overname van de controle nog niet gekend is, zal meer gedetailleerde informatie rond de vooruitzichten van de gecombineerde entiteit worden verstrekt in het halfjaarverslag, dat begin september 2026 wordt gepubliceerd.

Dankzij de grotere schaal zal Aedifica aantrekkelijke vooruitzichten hebben om de kapitaalkosten te verlagen en een duurzame groei van de winst per aandeel te realiseren.



**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 HET ZORGVASTGOED TE CAPTEREN.**

Serge Wibaut  
voorzitter van de raad van bestuur



MARTHA FLORA OEGSTGEEST - WOONZORGCENTRUM IN OEGSTGEEST (NL)

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3. Prestaties op de beurs

Aedifica biedt investeerders een waardevol alternatief voor rechtstreekse investeringen in vastgoed, waarbij alle voordelen van een optimaal onroerend inkomen worden gecombineerd met een beperkt risicoprofiel. De investeringsstrategie van de Groep biedt aandeelhouders een aantrekkelijk rendement, recurrente dividenden en groei- en meerwaardemogelijkheden.

Sinds 2020 is het Aedifica-aandeel opgenomen in de BEL 20, de referentie-index van de 20 belangrijkste aandelen op Euronext Brussels, wat het vertrouwen van de markt in de investeringsstrategie van de Vennootschap bevestigt. Bovendien noteert het aandeel sinds november 2019 ook op Euronext Amsterdam. Die tweede notering en de opname in de BEL 20 zorgen voor een grotere zichtbaarheid en verhogen de liquiditeit van het aandeel op de beurs.

Sinds begin 2023 is Aedifica ook opgenomen in de BEL ESG, een nieuwe index die door Euronext Brussels is gelanceerd. De index identificeert en volgt de 20 beursgenoteerde bedrijven die het best presteren op ESG-criteria, onder meer op basis van hun Sustainability Risk Rating.

### 3.1 Beurskoers en volume

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

Aedifica is in de BEL 20-index opgenomen met een gewicht van ca. 2,7% op 31 december 2025. Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de EPRA-, GPR 250-, GPR 250 REIT-, en Stoxx Europe 600-indexen.

De koers van het aandeel schommelde in de loop van 2025 tussen 54,40 € en 70,70 € en sloot het jaar af op 67,50 €, een stijging van ruim 20% ten opzichte van 31 december 2024 (56,20 €).

Op basis van de beurskoers op 31 december 2025 heeft het Aedifica-aandeel een korting van:

- 11,6% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten;
- 12,4% ten opzichte van het nettoactief per aandeel

Tussen Aedifica's beursgang (na aftrek van de coupons die voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van kapitaalverhogingen vertegenwoordigden) en 31 december 2025 is de koers van het Aedifica-aandeel met 100% gestegen, tegenover een stijging van 21% voor de BEL 20-index en een daling van 39% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Het gemiddelde dagelijks verhandeld volume bedroeg ca. 5.359.000 € of ca. 83.900 aandelen, wat overeenkomt met een omloopsnelheid van 45,0%. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.

De grafiek van de waardecreatie rechts op deze pagina toont de evolutie van Aedifica's marktkapitalisatie vanaf de beursintroduktie in 2006 tot en met 31 december 2025 na aftrek van de cumulatieve dividenduitkeringen.

### Euronext Brussels & Amsterdam

ISIN code: BE0003851681

Trading: continuus



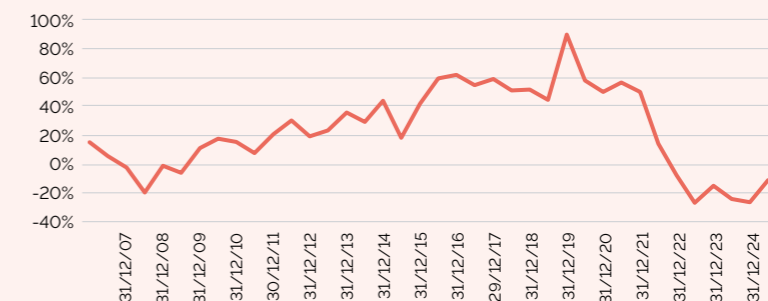
**ONZE INVESTERINGSSTRATEGIE BIEDT AANDEELHOUDERS EEN AANTREKKELIJK RENDEMENT, RECURRENTE DIVIDENDEN EN GROEI- EN MEERWAARDEMOGELIJKHEDEN.**

**Delphine Noirhomme**  
Investor Relations Manager

### WAARDECREATIE (IN MILJOEN €)



### PREMIE EN DISCOUNT VAN DE BEURSKOERS T.O.V. DE NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

Portefeuille  
Partners  
Organisatie  
Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

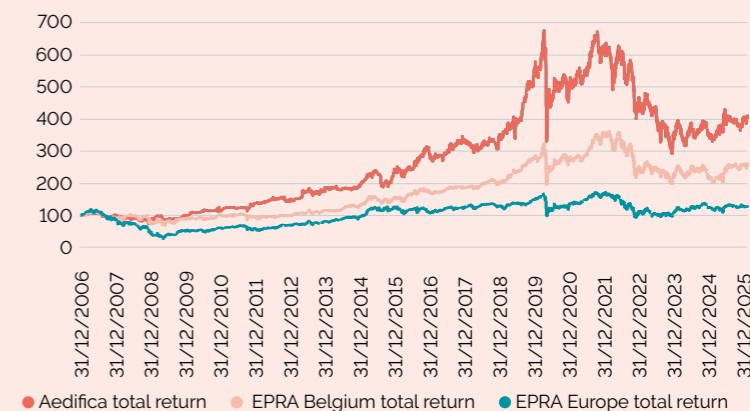
### BIJKOMENDE INFORMATIE

Aedifica-aandeel	31/12/2025	31/12/2024
Slotkoers (in €)	67,50	56,20
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	76,34	75,70
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-11,6%	-25,8%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	77,05	76,61
Premie (+) / Discount (-)	-12,4%	-26,6%
Beurskapitalisatie	3.209.633.033	2.672.316.688
Free float <sup>1</sup>	100,0%	100,0%
Totaal aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	855	8.067
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.549.264	47.542.052
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Aantal dividendrechten <sup>2</sup>	83.470.544	47.550.119
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	47.550.119	47.550.119
Gemiddeld dagelijks volume	83.941	63.669
Omloopsnelheid <sup>3</sup>	45,0%	34,1%
Brutodividend per aandeel (in €) <sup>4</sup>	4,00	3,90
Brutodividendrendement <sup>5</sup>	5,9%	6,9%

### BEURSKAPITALISATIE (IN MILJOEN €)



### TOTAL RETURN



1. Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Zie sectie 3.4.
2. Ook rekening houdend met de nieuwe Aedifica-aandelen die in het kader van het ruilbod op Cofinimmo zijn uitgegeven op 10 maart 2026 en allemaal recht geven op het volledige dividend over het boekjaar 2025.
3. Geannualiseerd totaal volume van verhandelde aandelen gedeeld door het totale aantal genoteerde aandelen, volgens de definitie van Euronext.
4. 2025: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.
5. Brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij afsluiting van het boekjaar.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

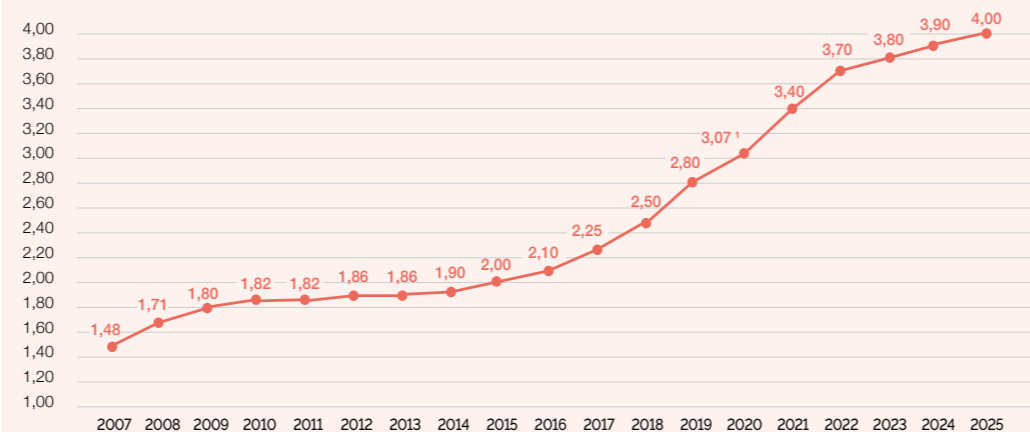
## 3.2 Dividend

Voor het boekjaar 2025 stelt Aedifica's raad van bestuur een brutodividend voor van 4,00 € per aandeel (+3% ten opzichte van het dividend over 2024). Na aftrek van de roerende voorheffing van 30% (zie sectie 3.3) bedraagt het nettodividend per aandeel 2,80 €.

Het dividend zal worden uitbetaald in mei 2026, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 12 mei 2026.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Verwachte betaaldatum	Bruto-dividend	Netto-dividend
36	01/01/2025 - 31/12/2025	14/05/2026	vanaf 19/05/2026	€4,00	€2,80

### BRUTODIVIDEND (€/AANDEEL)



1. Prorata van het dividend van 4,60 € (18 maanden) over 12 maanden.

**4,00€/AANDEEL**  
voorgesteld brutodividend voor 2025

**30%**  
tarief roerende voorheffing

## 3.3 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% van hun portefeuille beleggen in residentieel zorgvastgoed dat gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte (EER).

Als gevolg van de Brexit maakt het Verenigd Koninkrijk sinds 1 januari 2021 geen deel meer uit van de EER. Voor Britse activa die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, werd een overgangsregeling voorzien, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 konden worden meegeteld bij de berekening van de drempel van 80%. Aangezien deze overgangsregeling nu is verstreken en gelet op haar portefeuille in het Verenigd Koninkrijk en de niet-residentiële zorglocaties in andere landen, voldoet Aedifica niet langer aan de drempel van 80%. Bijgevolg kunnen de aandeelhouders van de Vennootschap niet langer genieten van het verlaagde tarief van 15% voor de roerende voorheffing.

Aedifica's combinatie met Cofinimmo (zie pagina's 13-14) zal geen invloed hebben op het toepasselijke tarief van de roerende voorheffing op dividenden die Aedifica in 2026 zal uitkeren. Gezien de huidige samenstelling van de portefeuille van Cofinimmo met kantoren, distributienetwerken en niet-residentieel zorgvastgoed, zal de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Aedifica en Cofinimmo de drempel van 80% niet bereiken.

Voor meer informatie over de roerende voorheffing op dividenden, zie pagina 224.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

- Portefeuille
- Partners
- Organisatie
- Financial review

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3.4 Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen dat door de betrokken aandeelhouders op de datum van kennisgeving is meegedeeld). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica.

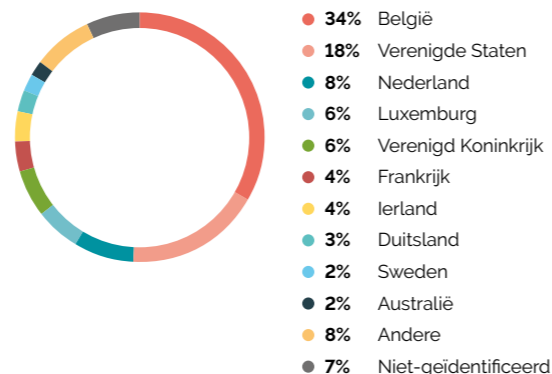
	# stemrechten	Datum van de kennisgeving	% van het totale aantal stemrechten
BlackRock, Inc. <sup>1</sup>	2.849.700	29/12/2025	5,99%
Goldman Sachs Group <sup>2</sup>	2.554.740	04/11/2025	5,37%
Other shareholders			88,64%
<b>Totaal</b>			<b>100%</b>

Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

Het onderstaande diagram geeft een geografisch overzicht van het gediversifieerde aandeelhoudersbestand van Aedifica.

Ongeveer een kwart van de aandeelhouders zijn particuliere aandeelhouders.

### INTERNATIONAAL EN GEDIVERSIFIEERD AANDEELHOUDERSCHAP<sup>3</sup>



**1/4**  
particuliere aandeelhouders

- De meest recente transparantiemelding van BlackRock, Inc. dateert van 13 maart 2026. In die kennisgeving verklaarde BlackRock, Inc. dat het 4.829.214 stemrechten in handen had (5,79%).
- De meest recente transparantiekennisgeving van Goldman Sachs Group dateert van 16 maart 2026. In die kennisgeving verklaarde Goldman Sachs Group dat het 3.954.501 stemrechten in bezit had (4,74%).
- Op basis van een aandeelhoudersidentificatie die is uitgevoerd op 31 december 2025.
- Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

## 3.5 Agenda van de aandeelhouder<sup>4</sup>

### Financiële kalender

Tussentijdse resultaten 31/03/2026	19/05/2026 – 17u40
Gewone algemene vergadering 2026	12/05/2026
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2025	Vanaf 19/05/2026
Coupon 36 – ex-coupon date	14/05/2026
Milieugegevensrapport 2025	Juni 2026
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2026	03/09/2026 – 07u30
Tussentijdse resultaten 30/09/2026	18/11/2026 – 17u40
Jaarlijks persbericht 31/12/2026	Februari 2027



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



# Corporate Governance verklaring

OULU  
MÄNTYPELLONPOLKU  
KINDERDAGVERBLIJF IN OULU (FI)

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



OULU MÄNTYPELLONPOLKU - KINDERDAGVERBLIJF IN OULU (FI)



Als toonaangevende speler in de Europese beursgenoteerde zorgvastgoedsector streeft Aedifica naar transparant, ethisch en deugdelijk bestuur om op lange termijn duurzame waarde te creëren voor al haar stakeholders. De raad van bestuur waakt erover dat de hiertoe uitgewerkte principes en processen te allen tijde geschikt blijven voor de vennootschap en voldoen aan de geldende reglementering en normen inzake corporate governance.

# 97%

aanwezigheidsgraad bij vergaderingen van de raad van bestuur en comités

## Compliance training

Uitgebreide e-learningprogramma's voor alle medewerkers om een cultuur van integriteit en aansprakelijkheid te versterken

## Built for what comes next

Voorafgaand aan het ruilbod werd een nieuwe samenstelling van de raad van bestuur voorbereid, om de continuïteit van het bestuur en het strategisch toezicht op de gecombineerde Groep te waarborgen

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en principes op basis waarvan het deugdelijk bestuur ('corporate governance') van de Vennootschap is georganiseerd.

Deze regels voor transparant, ethisch en duurzaam bestuur gericht op waardecreatie op lange termijn voor alle belanghebbenden (aandeelhouders, huurders en hun bewoners, werknemers, de gemeenschap en het milieu) worden weerspiegeld in de diverse interne beleidslijnen<sup>1</sup> van Aedifica:

- statuten
- corporate governance charter
- gedragscode, met verwijzing naar:
  - dealing code
  - speakup-beleid
  - anti-omkoping- en corruptiebeleid
  - intern privacy beleid
  - mensenrechtenbeleid
  - milieubeleid
  - charter voor verantwoorde leveranciersrelaties
  - social media beleid
  - antiwitwasbeleid
  - beleid inzake belastingintegriteit
  - Artificial Intelligence-beleid
- Remuneratiebeleid
- Verklaring inzake moderne slavernij

<sup>1</sup> Zie ook sectie 3. 'Ethiek, compliance en integriteit' op pagina 66 voor meer informatie over de gedragscode en onderliggend beleid.

## 1. GOVERNANCE MODEL EN STRUCTUUR

Aedifica heeft gekozen voor een monistische of one-tier governance structuur zoals bepaald in artikels 7:85 en volgende van het WvV.

Dit betekent dat de Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur, ook wel de 'raad' genoemd, die de bevoegdheid heeft om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn voor het verwezenlijken van het voorwerp van de Vennootschap, met uitzondering van de handelingen waarvoor de algemene vergadering wettelijk bevoegd is. De raad van bestuur heeft een uitvoerend comité belast met het dagelijks bestuur en de operationele werking van de Vennootschap.

Om de algehele effectiviteit van de raad van bestuur te vergroten via focus, toezicht en monitoring van belangrijke domeinen, heeft de raad drie gespecialiseerde comités opgericht, die voornamelijk bestaan uit onafhankelijke bestuurders die over de vereiste expertise beschikken om lid te zijn van een dergelijk comité: het audit- en risicocomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het investeringscomité.

Zoals vereist door de GVV-wetgeving en de corporate governance-regels beschikt de Vennootschap tevens over een onafhankelijke controlefunctie, waarvan de doeltreffendheid wordt verzekerd door interne audit-, compliance- en risicobeheerfuncties.

Aangezien Aedifica met haar bedrijfsmissie (het aanbieden van duurzame vastgoedoplossingen aan professionele spelers die als kernactiviteit zorgverlening verstrekken aan zorgbehoevenden in heel Europa) beoogt om op duurzame wijze de belangen na te streven van al haar stakeholders, heeft zij een sustainability steering committee opgericht. Dit comité onderzoekt hoe de duurzaamheidsdoelstellingen van de Vennootschap kunnen worden geïntegreerd in het beleid en is in dat kader verantwoordelijk voor de ontwikkeling en opvolging van het actieplan inzake duurzaamheid.

Gelet op de geografische verscheidenheid van landen waar Aedifica actief is, beschikt Aedifica over een G10 groep waarin de leden van het uitvoerend comité en de country managers regelmatig samenkomen om relevante ervaringen uit die verschillende markten uit te wisselen.

Deze governance structuur en de respectieve rolverdeling kunnen schematisch worden voorgesteld zoals hierna weergegeven.

### RAAD VAN BESTUUR

- Bepaalt de strategie en het beleid van de Vennootschap.
- Ontwikkelt en verzekert een ondernemend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap dat de strategie en beleidsmaatregelen kan uitvoeren binnen een kader dat effectieve controle en risicobeheersing mogelijk maakt.
- Onderzoekt de kwaliteit van de informatie die aan beleggers en het publiek wordt verstrekt.
- Bepaalt de corporate governance.
- Zorgt ervoor dat binnen de Vennootschap ESG-doelstellingen worden ontwikkeld en houdt toezicht op de uitvoering ervan.

### Audit- en risicocomité

In het algemeen staat het comité de raad bij in het vervullen van zijn toezichhoudende verantwoordelijkheden betreffende controle in de ruimste zin van het woord, met inbegrip van het verzekeren van de interne controle van de Vennootschap.

De voornaamste taken van het audit- en risicocomité zijn:

- toezicht houden op het financiële rapporteringsproces;
- toezicht houden op de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle, risicobeheer en duurzaamheidsrapportering;
- toezicht houden op de interne audit en de doeltreffendheid ervan;
- toezicht houden op de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van het toezicht op de vragen en aanbevelingen van de commissaris en de informatie die aan de aandeelhouders en de markt wordt verstrekt;
- toezicht houden op de externe audit, met inbegrip van de beoordeling en controle van de onafhankelijkheid van de commissaris en de gepastheid van de levering van niet-auditdiensten;
- het regelmatig rapporteren aan de raad over de uitoefening van zijn taken, voornamelijk wanneer de raad de voor publicatie bestemde jaarrekening, geconsolideerde jaarrekening en verkorte financiële overzichten opstelt.

RAAD VAN BESTUUR			
Audit- en risicocomité	Benoemings- en remuneratie-comité	Investerings-comité	Risk Manager Compliance Officer Internal Auditor
UITVOEREND COMITÉ			
G10 - Country managers		Sustainability Steering Committee	

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Benoemings- en bezoldigingscomité

Het Benoemings- en bezoldigingscomité staat de raad bij door:

- aanbevelingen te doen in alle aangelegenheden met betrekking tot de samenstelling van de raad en zijn comités en van het uitvoerend comité;
- bijstand te verlenen bij de selectie, evaluatie en benoeming van de leden van de raad en zijn comités en van het uitvoerend comité;
- het bijstaan van de voorzitter van de raad van bestuur bij de evaluatie van de prestaties van de raad, zijn comités en het uitvoerend comité;
- het opstellen van het remuneratiebeleid en het remuneratieverslag;
- aanbevelingen doen over de vergoeding van de bestuurders en de leden van het uitvoerend comité, met inbegrip van de variabele vergoeding en de incentives op lange termijn, al dan niet gekoppeld aan aandelen (in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten), en de vertrekvergoedingen.

### Investeringscomité

Het Investeringscomité adviseert de raad over investerings- en desinvesteringsvoorstellen die het uitvoerend comité voorlegt teneinde het besluitvormingsproces van de Vennootschap te bespoedigen.

### Risk manager

- Ziet toe op de uitvoering van maatregelen en procedures voor het identificeren, monitoren en vermijden van risico's waarmee de Vennootschap kan worden geconfronteerd, met inbegrip van ESG-gerelateerde risico's;
- Stelt, wanneer risico's zich voordoen, de maatregelen voor om hun impact te beperken en de gevolgen ervan zo goed mogelijk in te schatten en te monitoren.

### Compliance Officer

- Ziet toe op de naleving door de Vennootschap, haar bestuurders, effectieve leiders en werknemers van de wettelijke regels inzake de integriteit van de activiteiten van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

- Zorgt voor de naleving van het interne beleid van de Vennootschap, met inbegrip van de naleving van de regels inzake belangenconflicten, onvermogenbaarheid van mandaten, naleving van de waarden van de Vennootschap en marktmisbruik en -manipulatie.

### Interne Audit

De Interne Audit beoordeelt de activiteiten van de Vennootschap en onderzoekt de doeltreffendheid van haar bestaande interne controleprocedures en -methoden.

## UITVOEREND COMITÉ

- Houdt toezicht op het dagelijks bestuur van Aedifica, in overeenstemming met de waarden, de strategie en de beleidslijnen die door de raad zijn vastgesteld.
- Stelt strategieën voor aan de raad (met inbegrip van ESG) en implementeert door de raad goedgekeurde strategieën.
- Organiseert en beheert ondersteunende functies.
- Onderzoekt en beslist (binnen de gedelegeerde bevoegdheden) over investeringen en desinvesteringen, algemeen beheer van de vastgoedportefeuille en bereidt de financiële staten en alle operationele rapportering voor.
- Valideert de voorstellen en plannen van het sustainability steering committee.

### G10 - Country managers

Als overleg- en discussieplatform tussen de country managers en het uitvoerend comité verzekert de G10:

- de grensoverschrijdende communicatie tussen de verschillende teams van Aedifica Groep, met inbegrip van de uitwisseling van relevante ervaringen uit de verschillende lokale vastgoedmarkten waarin Aedifica actief is;
- de afstemming van de doelstellingen van alle onderdelen van Aedifica Groep;
- de deelname van alle onderdelen van Aedifica Groep aan de vaststelling en uitvoering van het beleid van de Groep.

### Sustainability Steering Committee

- Streeft naar de uitvoering en effectieve integratie van de MVO-strategie van de Groep in alle bedrijfssegmenten, in samenwerking met de operationele teams.
- Beoordeelt en beheert risico's en kansen in verband met klimaatverandering.
- Stelt concrete en economisch haalbare maatregelen voor om de milieu- en sociale prestaties van de Groep te verbeteren.
- Ziet erop toe dat de Groep voldoet aan de wettelijke, nationale en internationale milieuvoorschriften en de vereisten qua duurzaamheidsrapportering.
- Bevordert de dialoog met alle belanghebbenden om te bepalen welke inspanningen moeten worden geleverd en om langetermijnpartnerschappen te ontwikkelen die de positieve impact van de uitgevoerde acties versterken.
- Deelt de ESG-prestaties van de Groep mee aan alle belanghebbenden.

## 2. REFERENTIECODE

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WvV en het Belgische Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past Aedifica de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('CG Code 2020') toe, rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving. De CG Code 2020 is raadpleegbaar op de website [www.corporategovernancecommittee.be/nl/](http://www.corporategovernancecommittee.be/nl/). De CG Code 2020 hanteert het pas toe of leg uit-principe ('comply or explain'), waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord.

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag leeft Aedifica alle bepalingen van de CG Code 2020 na.

Het Corporate Governance Charter, dat de volledige informatie bevat over de governance-regels van toepassing binnen de Vennootschap, kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap ([www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)).



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 3. INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

Aedifica heeft een performant intern controle- en risicobeheersysteem ingevoerd, zoals vereist door de GVV-wetgeving en de corporate governanceregels.

De uitbouw van dat interne controle- en risicobeheersysteem is een verantwoordelijkheid van Aedifica's uitvoerend comité. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de vaststelling en evaluatie van de risico's waarmee de Vennootschap kan worden geconfronteerd, en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

In overeenstemming met de GVV-wetgeving heeft Aedifica de volgende verantwoordelijken aangesteld:

- een compliance officer – de heer Thomas Moerman, Group General Counsel;
- een risk manager – mevrouw Ingrid Daerden, CFO, uitvoerend bestuurder en lid van het uitvoerend comité, bijgestaan door de heer Philippe Bracke (Group FP&A Senior Manager);
- een interne auditor – de interne auditfunctie wordt uitgevoerd door een externe consultant, BDO Risk Advisory Services (vertegenwoordigd door de heer Wim Verbelen), onder toezicht en verantwoordelijkheid van mevrouw Katrien Kesteloot (onafhankelijk bestuurder).

Aedifica baseert zijn systeem voor risicobeheer en interne controle op het COSO-model voor interne controle (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – [www.coso.org](http://www.coso.org)). Dat model (versie 2013) definieert de vereisten van een doeltreffend systeem voor interne controle aan de hand van zeventien principes, verdeeld over vijf componenten:

- omgeving voor interne controle;
- risicoanalyse;
- controleactiviteiten;
- informatie en communicatie;
- toezicht en monitoring.

#### OMGEVING VOOR INTERNE CONTROLE

**Principe 1: de organisatie toont haar engagement voor integriteit en ethische waarden.**

- Inzake ethiek: Aedifica heeft diverse interne beleidslijnen die gelden voor haar bestuurders, leden van het uitvoerend comité en haar werknemers. Er is een ethisch charter ('gedragscode') dat volledig werd herzien in 2023 (zie pagina 66 over de gedragscode).
- Inzake integriteit: Aedifica voldoet aan de wettelijke eisen rond belangenconflicten (zie hieronder). Daarnaast heeft Aedifica ook een beleid ter preventie van misbruik van het financiële systeem voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, evenals een beleid inzake belastingintegriteit.

**Principe 2: de raad van bestuur is onafhankelijk ten opzichte van het management en superviseert de ontwikkeling en de werking van de interne controle.**

Op 31 december 2025 telde Aedifica's raad van bestuur 12 leden, van wie 7 onafhankelijken in de zin van artikel 7:87 §1 WvV. Gezien hun ervaring en hun specifieke functieprofielen beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat (zie competentiematrix op pagina 100). De raad van bestuur waakt over de doeltreffendheid van de maatregelen inzake risicobeheer en interne controle die worden genomen door het uitvoerend comité.

**Principe 3: het uitvoerend comité bepaalt, onder toezicht van de raad van bestuur, de structuren, de rapporteringsprocedures, evenals de gepaste rechten en verantwoordelijkheden om de doelstellingen te bereiken.**

Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een audit- en risicocomité, een benoemings- en bezoldigingscomité, een investeringscomité en een uit-

voerend comité. De rollen van deze comités worden hierboven beschreven. De leden van het uitvoerend comité zijn verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de Vennootschap en de uitvoering van de strategie in overeenstemming met de duurzaamheidsdoelstellingen, waarover ze regelmatig rapporteren aan de raad. Het uitvoerend comité is ook verantwoordelijk voor de uitvoering en de doeltreffendheid van de maatregelen rond interne controle en risicobeheer.

**Principe 4: de organisatie streeft ernaar om competente medewerkers aan te trekken, op te leiden en binnen de organisatie te houden.**

De competentie van het uitvoerend comité en het personeel wordt verzekerd door aanwervingsprocedures op basis van welbepaalde profielen en door het organiseren van aangepaste opleidingen. Aedifica ondersteunt de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers door hen een comfortabele en stimulerende werkomgeving op maat van hun behoeften te bieden en hen te helpen hun talenten te identificeren en verder te ontwikkelen. De Aedifica Academy werd opgericht om medewerkers de kans te geven hun kennis en best practices te delen met hun collega's van andere departementen. Personeelsveranderingen worden gepland in functie van de loopbaanplanning van de werknemers en de waarschijnlijkheid van tijdelijke uitdiensttredingen (zoals moederschaps- of ouderschapsverlof) of permanente uitdiensttredingen (zoals pensionering).

**Principe 5: de organisatie wijst individuen op hun verantwoordelijkheden op het gebied van interne controle bij het verwezenlijken van de doelstellingen.**

Tijdens de voorbije jaren is een 'Target Operating Model' ontwikkeld. Wanneer het werd geïmplementeerd is een RACI-matrix opgesteld die de rol van elk departement in de organisatie beschrijft. Het acroniem RACI staat voor verantwoordelijk (responsible), aansprakelijk (accountable), geraadpleegd (consulted) en geïnformeerd (informed). Het RACI-framework verduidelijkt verantwoordelijkheden en verzekert dat de behoeften van onze organisatie worden toege-

wezen aan de personen die daar verantwoordelijk voor zijn en dat de prestaties van de verantwoordelijken kunnen worden beoordeeld op basis van de verantwoordelijkheden die hen in het framework zijn toegewezen. Elke medewerker heeft minstens één evaluatiegesprek per jaar met zijn of haar verantwoordelijke, op basis van een schema dat de relaties tussen de Vennootschap en de medewerker uitgebreid in kaart brengt. Daarnaast is het bezoldigings- en evaluatiebeleid voor het uitvoerend comité en het personeel gebaseerd op welomschreven en meetbare doelstellingen. In 2022 werd een benchmarkstudie uitgevoerd voor de remuneratie van het uitvoerend comité en in 2023 voor de remuneratie van het personeel.

#### RISICOANALYSE

**Principe 6: de organisatie omschrijft de doelstellingen duidelijk genoeg om de risico's met betrekking tot die doelstellingen te kunnen identificeren en evalueren.**

Aedifica's doelstellingen worden in dit jaarlijks verslag duidelijk omschreven op pagina's 18-19. Inzake risicocultuur stelt de Vennootschap zich voorzichtig en behoedzaam op.

**Principe 7: de organisatie identificeert de risico's voor de verwezenlijking van haar doelstellingen en analyseert die risico's om vast te stellen hoe zij die zou moeten beheren.**

De raad van bestuur identificeert en evalueert elk kwartaal Aedifica's voornaamste risico's en publiceert zijn bevindingen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen en tussentijdse verklaringen. Ook buiten de driemaandelijkse identificatie- en evaluatieoefeningen worden de risico's op ad-hocbasis opgevolgd door de raad van bestuur tijdens zijn vergaderingen. In dat verband heeft Aedifica een intern instrument opgezet om de risico-evolutie beter te kunnen opvolgen. De tool wordt gebruikt om de mate waarin Aedifica deze risico's wil nemen te beoordelen en de ingevoerde

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

controles te documenteren. De risicoanalyse wordt regelmatig opgevolgd en geeft aanleiding tot remediëringmaatregelen met betrekking tot eventuele kwetsbaarheden. Meer informatie over de risico's is in dit jaarlijks verslag terug te vinden in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

### **Principe 8: de organisatie heeft aandacht voor het risico op fraude bij de evaluatie van de risico's die de verwezenlijking van de doelstellingen in het gedrang zouden kunnen brengen.**

Aedifica beseft dat fraude op elk niveau van de organisatie kan optreden en heeft daarom een aantal maatregelen genomen om fraude te vermijden en het risico te beperken.

Deze maatregelen hebben onder andere betrekking op het opzetten van een adequaat systeem van interne controle (met inbegrip van controleactiviteiten – zie ook principe 10 hierna) en het aannemen van diverse beleidsrichtlijnen (gedragscode, die regels bevat inzake deugdelijke boekhoudpraktijken en het ongeoorloofd gebruik van bedrijfsmiddelen, het anti-omkoping- en corruptiebeleid, het beleid inzake belastingintegriteit en het beleid tot preventie van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme). Elke poging tot fraude wordt onmiddellijk onderzocht om de mogelijke gevolgen voor de Vennootschap te beperken en verdere pogingen te voorkomen.

### **Principe 9: de organisatie identificeert en evalueert veranderingen die een aanzienlijke impact zouden kunnen hebben op het interne controlesysteem.**

Belangrijke veranderingen worden continu geïdentificeerd en geanalyseerd, zowel door het uitvoerend comité als de raad van bestuur, en geformaliseerd in de 'risk universe tool'. Die analyse wordt verwerkt in het hoofdstuk 'Risicofactoren'. Als onderdeel van dit proces zijn de afgelopen jaren ook risico's die verband houden met duurzaamheid geïdentificeerd en geïntegreerd in de 'risk universe tool'.

## CONTROLEACTIVITEITEN

### **Principe 10: de organisatie selecteert en ontwikkelt controleactiviteiten die bijdragen aan het beperken van de risico's voor het bereiken van de doelstellingen van de Vennootschap tot een aanvaardbaar niveau.**

Elke acquisitie of desinvestering kan worden gereconstrueerd wat betreft de oorsprong, de betrokken partijen, de aard, het tijdstip en de plaats van de transactie, op basis van notariële akten (directe acquisitie of door inbreng in natura, fusie, splitsing of gedeeltelijke splitsing) of onderhandse overeenkomsten (indirecte acquisitie), en is onderworpen aan een controle vóór het afsluiten van de transactie op de naleving van de statuten van de Vennootschap en van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen.

Verder werden de volgende maatregelen geïmplementeerd om de operationele risico's te beheersen:

- Controle van de verschillen tussen budget en reële cijfers, op maandelijkse basis door het uitvoerend comité, en op driemaandelijkse basis door het audit- en risicocomité en de raad van bestuur.
- Dagelijkse controle van de belangrijkste indicatoren, zoals de bezettingsgraad, handelsvorderingen, vervallen debiteuren en de kaspositie.
- Het principe van dubbele goedkeuring:
  - ondertekening van contracten: twee bestuurders gezamenlijk of twee leden van het uitvoerend comité gezamenlijk;
  - goedkeuring van bestelbonnen (PO's): PO's worden goedgekeurd door twee leden;
  - goedkeuring van facturen: facturen worden goedgekeurd op basis van de geleverde diensten (3-voudige overeenstemming tussen de waarde van de PO, de waarde van de factuur en de waarde van de 'good receipt'). Wanneer de facturen betrekking hebben op een project of boven een bepaalde drempelwaarde uitstijgen, is er een bijkomende goedkeuring (4-voudige overeenstemming);
  - betaling van facturen: facturen worden betaalbaar gesteld wanneer aan de bovenstaande voor-

waarden (3- of 4-voudige overeenstemming) is voldaan. De betaling wordt uitgevoerd door een accountant;

- voor kasoperaties wordt een specifieke delegatie georganiseerd.

Daarnaast heeft de Vennootschap controlemaatregelen ingevoerd om haar voornaamste financiële en operationele risico's aan te pakken:

- renterisico: toepassing van afdekkingen (hoofdzakelijk swaps en caps), uitsluitend afgesloten met referentiebanken;
- risico verbonden aan de bancaire tegenpartij: er wordt een beroep gedaan op verschillende referentiebanken met een sterke kredietwaardigheid om de herkomst van de bankfinancieringen te diversifiëren;
- wisselkoersrisico: afdekkingsinstrumenten (hoofdzakelijk termijncontracten) worden gebruikt om toekomstige kasstromen in GBP af te dekken tegen schommelingen van de EUR/GBP-koers. Er is ook een macro-hedge opgezet om de EUR/GBP-schommelingen op de balans te beperken. Een deel van de schuld is in GBP aangegaan, waardoor de wisselkoersschommelingen op de waardering van de gebouwen kunnen worden opgevangen.
- kredietwaardigheid van de huurders: maandelijks controle van de belangrijkste KPI van de huurders (EBITDARM, bezettingsgraad, schuldgraad, enz.) en het vermogen om de huur te betalen.

### **Principe 11: de organisatie selecteert en ontwikkelt algemene IT-controles om de verwezenlijking van haar doelstellingen te bevorderen.**

De technologie die door de onderneming wordt gebruikt, wordt geselecteerd volgens een 'geïntegreerde systeembenadering'. Aedifica steunt op een volledig operationele ERP (SAP) om haar activiteiten uit te voeren. Voor het beheer van haar schulden gebruikt de Vennootschap een treasury management system (Reval) dat dagelijks met het ERP communiceert. Aedifica heeft ook een budgeteringsinstrument geïmplementeerd om de budgettering en de prognoses te vergemakkelijken. De toegangsbeveiliging en de continuïteit van de systeem gegevens worden toevertrouwd aan een externe partner op basis van een 'service level agreement'. Bovendien worden de huurcontracten geregistreerd en worden de belangrijkste contracten en documenten adequaat bewaard buiten de gebouwen van Aedifica. Tot slot zorgt een IT-afdeling ervoor dat de nodige back-ups en firewalls aanwezig zijn om de toegang tot en de continuïteit van systeemgegevens te beschermen, waarvoor een 'service level agreement' met een betrouwbare partner is afgesloten.

### **Principe 12: de organisatie werkt controleactiviteiten uit met een beleid dat bepaalt wat er verwacht wordt en met procedures die dat beleid in de praktijk omzetten.**

De formalisering van de documentatie en de interne processen in formele procedures en beleidsmaatregelen maakt deel uit van de doelstelling om voortdurend de procedures te verbeteren, waarbij ook rekening wordt gehouden met het evenwicht tussen formalisering en bedrijfs grootte.



LA FERME BLANCHE - WOONZORGCENTRUM IN REMICOURT (BE)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## INFORMATIE EN COMMUNICATIE

**Principe 13:** de organisatie gebruikt relevante en kwaliteitsvolle informatie voor de werking van de interne controle.

Het informatiesysteem dat de Vennootschap gebruikt, laat toe om tijdig betrouwbare en volledige informatie te verkrijgen, waardoor wordt voldaan aan de behoeften inzake interne controle en externe verslaggeving. De Vennootschap is overgeschakeld op één ERP-systeem voor de hele groep (SAP).

Daarnaast gebruikt de Vennootschap specifieke software om operationele processen te ondersteunen:

- 'No Claims' helpt vastgoedmanagers om de operationele risico's voor elk gebouw beter te identificeren en beheersen;
- 'M-Files' wordt gebruikt om de operationele goedkeuringsstroom voor nieuwe huurcontracten te verbeteren;
- 'Deepki' wordt gebruikt om alle informatie omtrent het verbruik van gebouwen te verzamelen.

**Principe 14:** de organisatie communiceert intern de informatie, inclusief de doelstellingen en verantwoordelijkheden voor de interne controle, die nodig is om de werking van deze interne controle te ondersteunen.

Informatie inzake interne controle wordt binnen de Vennootschap op transparante wijze gecommuniceerd zodat voor iedereen duidelijk is wat het beleid, de procedures, de doelstellingen, de rollen en de verantwoordelijkheden binnen de organisatie zijn. De communicatie is aangepast aan de omvang van het bedrijf en bestaat voornamelijk uit algemene personeelscommunicatie, werkvergaderingen, mailverkeer en communicatie via het intranet van het bedrijf.

**Principe 15:** de organisatie communiceert met derden over zaken die de werking van de interne controle beïnvloeden.

Uitgebreide externe communicatie naar de aandeelhouders en andere stakeholders en trans-



TAMPERE KANAVANPORTTI - WOONZORGCENTRUM IN TAMPERE (FI)

parantie zijn essentieel voor een beursgenoteerd bedrijf en Aedifica zet zich hier dagelijks voor in. Externe communicatie over de werking van de interne controle komt voornamelijk aan bod in het jaarverslag. Bovendien zijn de meeste beleidsdocumenten ook gepubliceerd op de website van de Groep.

## TOEZICHT EN MONITORING

**Principe 16:** de organisatie selecteert, ontwikkelt en voert continue en/of punctuele evaluaties uit om na te gaan of de componenten voor de interne controle zijn opgezet en of zij functioneren.

Om de correcte toepassing van de verschillende aspecten van de interne controle te garanderen,

heeft Aedifica een interne auditfunctie opgezet die de belangrijkste processen behandelt. De interne audit wordt georganiseerd volgens een meerjaren-cyclus. De specifieke omvang van de interne audit wordt jaarlijks bepaald in samenspraak met het audit- en risicocomité, de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van de GVV-wetgeving (mevrouw Katrien Kesteloot, onafhankelijk bestuurder – zie hierboven) en de persoon die de interne audit uitvoert (zie hierboven). Gezien de onafhankelijkheidsvereisten en rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel, heeft Aedifica ervoor gekozen de interne audit uit te besteden aan een gespecialiseerde consultant die onder het toezicht en de verantwoordelijkheid staat van de interne persoon die verantwoordelijk is voor de interne audit.

**Principe 17:** de organisatie evalueert en communiceert tijdig de zwaktes van de interne controle aan de partijen die belast zijn met het nemen van corrigerende maatregelen, met inbegrip van het uitvoerend comité en de raad van bestuur, naargelang het geval.

Aanbevelingen van de interne audit worden gecommuniceerd aan het audit- en risicocomité en het uitvoerend comité. De comités zien erop toe dat het management de nodige corrigerende maatregelen neemt.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 4. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen, hadden de volgende twee aandeelhouders op 31 december 2025 meer dan 5% van de stemrechten in Aedifica in handen: Goldman Sachs Group (5,37%, transparantiekennisgeving van 4 november 2025) en BlackRock, Inc. (5,99%, transparantiekennisgeving van 29 december 2025) (zie pagina 86). Geen enkele andere aandeelhouder bezat op die datum meer dan 5% van het kapitaal.

Volgens de meest recente transparantiekennisgeving bezit BlackRock, Inc. 5,79% van de stemrechten en bezit Goldman Sachs Group 4,74% van de stemrechten (transparantiekennisgeving van 16 maart 2026). Andere aandeelhouders hebben geen wijzigingen gemeld.

Alle transparantiekennisgevingen en controlekennissen zijn beschikbaar op de website.

Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%. De Vennootschap heeft geen bevoorrechte aandelen. Elk Aedifica-aandeel geeft recht op één stem op de algemene vergadering van aandeelhouders, behalve in de gevallen van schorsing van het stemrecht waarin de wet voorziet. Er zijn geen wettelijke of statutaire beperkingen op de uitoefening van het stemrecht.

Aedifica is niet onderworpen aan enige controle in de zin van artikel 1:14 WvV, en heeft geen kennis van overeenkomsten die zouden kunnen leiden tot een wijziging van controle.

## 5. RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

### 5.1 SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Op 31 december 2025 bestond de raad van bestuur uit twaalf leden, onder wie zeven onafhankelijken in de zin van artikel 7:87 WvV en artikel 3.5 van de CG Code 2020. De bestuurders zijn opgesomd op de pagina's 95-96. Ze worden benoemd voor een maximale duur van drie jaar door de algemene vergadering, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar. De volledige biografieën van elk lid van de raad van bestuur zijn beschikbaar op Aedifica's website. Elk lid van de raad van bestuur heeft voor de uitoefening van zijn mandaat binnen Aedifica NV het adres van de zetel van Aedifica NV, Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel (België), als kantooradres gekozen.

Aedifica houdt bij de samenstelling van haar raad van bestuur en haar uitvoerend comité rekening met verschillende diversiteitsaspecten (zoals geslacht, leeftijd, professionele achtergrond, internationale ervaring, enz.), zoals nader toegelicht op de pagina's 100-101.

Naar aanleiding van Aedifica's ruilbod op Cofinimmo werd de samenstelling van de raad van bestuur herzien (zie pagina 97).



**VAN LINKS NAAR RECHTS:** KATRIEN KESTELOOT, CHARLES-ANTOINE VAN AELST, SVEN BOGAERTS, KARI PITKIN, INGRID DAERDEN, STEFAAN GIELENS, RAOUL THOMASSEN, SERGE WIBAUT, RIKKE LYKKE, ELISABETH MAY-ROBERTI, LUC PLASMAN & MARLEEN WILLEKENS.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### SERGE WIBAUT

Lid van het audit- en risicocomité & het benoemings- en bezoldigingsbezoldigingscomité Belg – 68 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 23/10/2015
- Einde mandaat: 05/2027

#### Ervaring

Meer dan 20 jaar in de bank- en financiële sector, waaronder diverse leidinggevende functies.

#### Aandelen in Aedifica

3.250

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe NV, Scottish Widows Europe en Celest Pension Fund

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

ADE, Alpha Insurance, Securex NV, Eurinvest Partners NV en Beacfin NV

### CHARLES-ANTOINE VAN AELST

Uitvoerend bestuurder  
Chief Investment Officer – Effectieve Leider  
Belg – 40 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08/06/2020
- Einde mandaat: 05/2026

#### Ervaring

Meer dan 15 jaar, begonnen als bedrijfsanalist bij Aedifica en opgeklimmen tot investeringsmanager en chief investment officer.

#### Aandelen in Aedifica

8,370

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van ImmoBE NV

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Bestuurder van Davidis NV

### INGRID DAERDEN

Uitvoerend bestuurder  
Chief Financial Officer – Effectieve Leider  
Belg – 51 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08/06/2020
- Einde mandaat: 05/2026

#### Ervaring

Meer dan 25 jaar, waarvan 10 jaar in vastgoedfinanciering.

#### Aandelen in Aedifica

7,387

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van LCL Data Center en Groep Van Roey

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/

### STEEFAAN GIELENS, MRICS

Chief Executive Officer – Effectieve Leider  
Belg – 60 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 03/02/2006
- Einde mandaat: 05/2027

#### Ervaring

Bijna 20 jaar als CEO van Aedifica, dat zich onder zijn leiding heeft ontwikkeld van een kleine start-up tot een Europese pure play-investeerder in zorgvastgoed.

#### Aandelen in Aedifica

20,813

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van Happy Affairs BV als vaste vertegenwoordiger van Happy Affairs BV, bestuurder in Antemm NV, Kolmont Holding BV, Karus VZW en BVS VZW/BV

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/

### SVEN BOGAERTS

Uitvoerend bestuurder  
Chief Mergers & Acquisitions Officer – Chief Legal Officer – Effectieve Leider  
Belg – 48 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08/06/2020
- Einde mandaat: 05/2026

#### Ervaring

Meer dan 20 jaar, waarvan 14 jaar als advocaat gespecialiseerd in zakelijke vastgoedtransacties.

#### Aandelen in Aedifica

9,422

#### Andere actieve mandaten

/

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/

### KATRIEN KESTELOOT

Onafhankelijk bestuurder  
Lid van het audit- en risicocomité  
Verantwoordelijk voor de interne audit  
Belg – 63 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 23/10/2015
- Einde mandaat: 05/2027

#### Ervaring

Over 30 jaar in healthcare sector, notably over 20 jaar as CFO of UZ Leuven (university hospital).

#### Aandelen in Aedifica

521

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van Hospex NV, VZW Faculty Club KU Leuven, voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Emmaüs VZW

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Random VZW

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### ELISABETH MAY-ROBERTI

Onafhankelijk bestuurder  
Voorzitter van het benoemings-  
en bezoldigingscomité  
Belg – 62 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 23/10/2015
- Einde mandaat: 05/2027

#### Ervaring

Meer dan 20 jaar in de vastgoedsector, met name als secretaris-generaal - General Counsel van de Interparking-groep (AG Insurance)

#### Aandelen in Aedifica

895

#### Andere actieve mandaten

Diverse functies en mandaten binnen de Interparking-groep

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/

### LUC PLASMAN

Onafhankelijk bestuurder  
Voorzitter van het investeringscomité & lid van  
het benoemings- en bezoldigingscomité  
Belg – 72 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 27/10/2017
- Einde mandaat: 05/2026

#### Ervaring

Bijna 40 jaar in de vastgoedsector, waaronder diverse leidinggevende functies.

#### Aandelen in Aedifica

776

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van Vana Real Estate NV, zaakvoerder van Elpee BV en secretaris-generaal van BLSC

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/

### RIKKE LYKKE

Onafhankelijk bestuurder  
Deense – 53 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 13/05/2025
- Einde mandaat: 05/2028

#### Ervaring

Meer dan 20 jaar expertise in de Europese vastgoedsector.

#### Aandelen in Aedifica

112

#### Andere actieve mandaten

Groep CEO van Catella Group en verscheidene bestuursmandaten binnen de groep, voorzitter van de raad van bestuur van Hococo ApS, CEO en bestuurder van Nikita Invest ApS, niet-uitvoerend bestuurder van LT Holding af 2020 ApS

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Groep CEO van DEAS Asset Management Groep, niet-uitvoerend bestuurder van Fondsmæglerselskabet Investering & Tryghed A/S Groep, Ikano Bostad AB, DI Ejendom (vereniging), RealCare (non-profitorganisatie), PropTech Denmark (vereniging) and Patrizia AG

### RAOUL THOMASSEN

Uitvoerend bestuurder  
Chief Operational Officer - Effectieve leider  
Nederlander – 51 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 10/05/2022
- Einde mandaat: 05/2028

#### Ervaring

Bijna 20 jaar in vastgoed en vermogensbeheer.

#### Aandelen in Aedifica

2,205

#### Andere actieve mandaten

Listo Consulting BV

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Profin Green Iberia ES SL (de vennootschap werd ontbonden en vereffend) en bestuurder van Profin Green Iberia NL BV

### KARI PITKIN

Onafhankelijk bestuurder  
Lid van het investeringscomité  
Amerikaans & Brits – 56 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 14/05/2024
- Einde mandaat: 05/2027

#### Ervaring

Meer dan 20 jaar in de pan-Europese vastgoedsector en investment banking.

#### Aandelen in Aedifica

301

#### Andere actieve mandaten

Onafhankelijk bestuurder van CTP NV

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/

### MARLEEN WILLEKENS

Onafhankelijk bestuurder  
Voorzitter van het audit- en risicocomité  
Belg – 60 jaar



#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 27/10/2017
- Einde mandaat: 05/2026

#### Ervaring

Bijna 30 jaar als hoogleraar boekhouding en auditing aan KU Leuven

#### Aandelen in Aedifica

245

#### Andere actieve mandaten

Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Retail Estates NV, bestuurder van Exetrain CommV en de Foundation for Auditing Research

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Interest NV

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 5.2 MANDATEN DIE VERVALLEN OP DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING

De mandaten van onafhankelijk bestuurders, mevrouw Willekens en de heer Plasman, en van uitvoerend bestuurders, de heer Bogaerts, mevrouw Daerden en de heer van Aelst, zullen verstrijken na de gewone algemene vergadering van 12 mei 2026.

Na de afronding van het ruilbod hebben mevrouw Kesteloot, de heer Plasman, de heer Bogaerts, mevrouw Daerden, de heer Thomassen en de heer van Aelst hun functie als bestuurder van Aedifica neergelegd. Overeenkomstig de transactieovereenkomst met Cofinimmo heeft de raad van bestuur de volgende bestuurders van Cofinimmo benoemd tot onafhankelijk bestuurders van Aedifica:

- De heer Jean Hilgers
- Mevrouw Nathalie Charles
- Mevrouw Mirjam van Velthuizen-Lormans
- Mevrouw Ann Caluwaerts
- De heer Xavier de Walque<sup>1</sup>

De gewijzigde samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités zijn, samen met de cv's van de bestuurders, beschikbaar op onze website.

Tijdens de gewone algemene vergadering zal de raad van bestuur voorstellen om de benoemingen te bevestigen en deze bestuurders aan te stellen voor een termijn van drie jaar.

## 5.3 ROL EN VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur is erop gericht duurzame waardecreatie na te streven voor de aandeelhouders en overige stakeholders van Aedifica. Dit doen de raad door de strategie en het beleid van de Vennootschap te bepalen en ondernemend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap tot stand te brengen dat deze strategie en dit beleid kan uitvoeren binnen een kader dat doeltreffende controle en risicobeheersing mogelijk maakt.

<sup>1</sup> Sinds 10 maart 2026 is de heer De Walque niet langer bestuurder van Cofinimmo.

## 5.4 ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Tijdens het boekjaar 2025 heeft de raad van bestuur 23 keer vergaderd. Dit hoge aantal weerspiegelt de voorbereiding van het ruilbod in 2025, wat een langdurig en complex proces was – met onder meer interacties met de Belgische Mededingingsautoriteit – dat frequente beraadslagingen op bestuursniveau vereiste. Niet al deze extra bestuursvergaderingen werden vergoed (zie sectie 8.1).

Naast de gebruikelijke wederkerende onderwerpen (waaronder operationele en financiële rapportering, communicatiebeleid, strategie en investeringsbeleid) kwam de raad van bestuur ook bijeen om (onder meer) de volgende zaken te bespreken.

- **Strategie:**
  - de voorbereiding van het ruilbod en het creëren van aandeelhouderswaarde;
  - de strategie en ontwikkeling van de Vennootschap, inclusief in een scenario na het ruilbod.
- **Operationeel:**
  - positieve trend in de operationele en financiële weerbaarheid van exploitanten, ondersteund door toegenomen beschikbaarheid van operationele prestatiegegevens van exploitanten;
  - meer aandacht voor de controle en het toezicht op de kwaliteit van de zorg in de woonzorgcentra van Aedifica;
  - de implementatie van de ESG-strategie op operationeel niveau.
- **Investerings:**
  - de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en (her)ontwikkelingsdossiers;
  - de implementatie van een vastgoedrotatieprogramma;
  - de implementatie van het ruilbod.
- **Financieel:**
  - de waardering van de portefeuille;
  - de schuldgraad.
- **Governance:**
  - de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele vergoeding;
  - de samenstelling van de raad van bestuur en van het uitvoerend comité na het ruilbod.

- **Human resources:**
  - de interne organisatie van de Vennootschap en uitbouw van de organisatiestructuur over de verschillende landen waarin Aedifica-Groep actief is.
- **Interne controle:**
  - de organisatie en activiteiten van de interne controle (compliance, risicobeheer en interne auditfunctie), evenals het cyberbeveiligingsniveau van de Vennootschap.
- **ESG:**
  - Environmental Data Report 2025 en het duurzaamheidsactieplan om voor de vastgoedportefeuille netto nul-emissies te bereiken tegen 2050, op basis van het werk en de verslagen van het sustainability steering committee, zoals gevalideerd door het uitvoerend comité;
  - de deelname aan de GRESB.

## 5.5 INDUCTIE EN CONTINUE TRAINING VAN DE RAAD

Er is een introductieprogramma ontwikkeld voor nieuwe bestuurders, waaraan elke bestuurder kan deelnemen. Dit programma omvat een overzicht van de strategie en activiteiten van de Groep, de voornaamste uitdagingen op het gebied van groei en concurrentie, een overzicht van onderwerpen inzake financiën, personeelsbeleid, wettelijk kader, deugdelijk bestuur en compliance in één-op-één meetings met de voorzitter van de raad van bestuur, de leden van het uitvoerend comité en de compliance officer.

Bestuurders krijgen ook compliance training (met inbegrip van informatie(cyber)beveiliging). Bij gelegenheid worden ook externe sprekers uitgenodigd om specifieke onderwerpen te bespreken.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 5.6 COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Binnen de raad van bestuur werden drie gespecialiseerde comités opgericht: het audit- en risicocomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het investeringscomité, die de raad van bestuur bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen. Die comités hebben geen beslissingsbevoegdheid, maar vormen een adviesorgaan en rapporteren aan de raad van bestuur, die vervolgens de beslissingen neemt.

Voor alle comités geldt dat ze naar keuze leden van het uitvoerend comité, evenals uitvoerend en leidinggevend personeel kunnen uitnodigen om comitévergaderingen bij te wonen en om relevante informatie en inzichten aan te dragen die betrekking hebben op hun verantwoordelijkheidsgebied. Bovendien heeft elk comité de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken zonder dat daarbij een lid van het uitvoerend comité aanwezig is.

Elk comité kan ook, op kosten van de Vennootschap, extern professioneel advies inwinnen over onderwerpen die onder de specifieke bevoegdheden van het comité vallen, op voorwaarde dat de voorzitter van de raad van bestuur vooraf wordt ingelicht en met inachtneming van de financiële gevolgen voor de Vennootschap. Na elke vergadering van een comité ontvangt de raad van bestuur een verslag over de bevindingen en aanbevelingen van het betrokken comité, evenals mondelinge feedback tijdens een volgende vergadering van de raad van bestuur.

### Audit- en risicocomité

Op 31 december 2025 bestond het audit- en risicocomité uit drie onafhankelijke bestuurders: mevrouw Willekens (voorzitster van het audit- en risicocomité), mevrouw Kesteloot en de heer Wibaut. Hoewel de CEO en de CFO geen deel uitmaken van het audit- en risicocomité, wonen ze de vergaderingen bij.

Naar aanleiding van het ruilbod bestaat het audit- en risicocomité sinds 10 maart 2026 uit mevrouw Willekens (voorzitster), de heer Wibaut, de heer de Walque en mevrouw Charles.

De samenstelling van het audit- en risicocomité evenals de aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de wettelijke voorwaarden. De onafhankelijke bestuurders van Aedifica voldoen aan de criteria vervat in artikel 7:87 WvV en aan artikel 3.5 van de CG Code 2020. Bovendien beschikken alle leden van het audit- en risicocomité over de nodige bekwaamheid op vlak van boekhouding en audit, zowel door hun opleidingsniveau als door hun ervaring in die materie.

Tijdens het boekjaar 2025 is het comité vijfmaal samengekomen. De commissaris van de Vennootschap werd tijdens het boekjaar tweemaal gehoord door het audit- en risicocomité.

Tijdens het boekjaar 2025 werden voornamelijk de volgende punten besproken:

- driemaandelijks nazicht van de rekeningen, periodieke persberichten en financiële verslagen;
- onderzoek, samen met het uitvoerend comité, van de interne managementprocedures en onafhankelijke controlefuncties;
- opvolging van de normatieve en wettelijke evoluties;
- bespreking van het interne auditverslag;
- het niveau van cyberbeveiliging van de Vennootschap en het gebruik van AI-tools.

### Benoemings- en bezoldigingscomité

Op 31 december 2025 bestond het benoemings- en bezoldigingscomité uit drie onafhankelijke bestuurders: mevrouw May-Roberti (voorzitster van het benoemings- en bezoldigingscomité), de heer Plasman en de heer Wibaut. Hoewel de heer Gielens (CEO) geen deel uitmaakt van dit comité, wordt hij occasioneel uitgenodigd om in zekere mate deel te nemen aan bepaalde vergaderingen van het comité, afhankelijk van de onderwerpen die worden behandeld.

Naar aanleiding van het Ruilbod bestaat het benoemings- en bezoldigingscomité sinds 10 maart 2026 uit de heer Hilgers (voorzitter), de heer Wibaut, mevrouw Roberti en mevrouw Caluwaerts.

De samenstelling van het benoemings- en bezoldigingscomité evenals de aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de wettelijke voorwaarden. Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat volledig uit onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 7:87 WvV en artikel 3.5 van de CG Code 2020, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van remuneratiebeleid.

Tijdens het boekjaar 2025 heeft het comité driemaal vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur;
- samenstelling en evaluatie van de leden van het uitvoerend comité en hun vergoeding, met inbegrip van de toekenning van een variabele vergoeding voor het boekjaar 2024;
- voorbereiding van het remuneratieverslag;
- samenstelling van de raad van bestuur naar aanleiding van het ruilbod
- aanbevelingen in het kader van de evaluatie van de raad;
- organisatie van de Vennootschap.

### Investeringscomité

Op 31 december 2025 bestond het investeringscomité uit drie onafhankelijke bestuurders en één uitvoerende bestuurder: de heer Plasman (voorzitter van het investeringscomité), de heer Wibaut, mevrouw Pitkin en de heer Gielens.

Naar aanleiding van het ruilbod en het aftreden van de heer Plasman als bestuurder van Aedifica is de heer Plasman niet langer lid van het investeringscomité.

Tijdens het boekjaar 2025 heeft het comité eenmaal vergaderd om dossiers rond (des)investeringsopportuniteiten te analyseren en evalueren. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd wanneer een formele vergadering niet nodig was.

## 5.7 AANWEZIGHEDEN VAN DE BESTUURDERS EN BEZOLDIGING VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

Meer informatie over de aanwezigheden van de bestuurders en de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders is terug te vinden in het remuneratiebeleid (zie Aedifica's corporate governance charter) en het remuneratieverslag (zie pagina 103).

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 5.8 UITVOEREND COMITÉ EN EFFECTIEVE LEIDERS

Het uitvoerend comité is samengesteld uit de volgende personen, die tevens allen effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet. De leden van het uitvoerend comité worden benoemd door de raad van bestuur op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité. In 2025 dienden alle leden van het uitvoerend comité eveneens als uitvoerende bestuurder van de Vennootschap. Na het ruilbod is de heer Gielens de enige resterende uitvoerend bestuurder.

### Vergoeding

Meer informatie over de vergoeding van de leden van het uitvoerend comité vindt u in het remuneratiebeleid (zie het Corporate Governance Charter van Aedifica) en het remuneratieverslag (zie pagina 108).

### Rol en verantwoordelijkheden van het uitvoerend comité

Overeenkomstig artikel 16 van de statuten van de Vennootschap heeft de raad van bestuur aan het uitvoerend comité bijzondere beperkte beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden gedelegeerd om het in staat te stellen zijn rol te vervullen.

Voor de verdeling van de bevoegdheden tussen het uitvoerend comité en de raad van bestuur en voor de andere aspecten van de werking van het uitvoerend comité wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter van Aedifica (beschikbaar op de website).

VAN LINKS NAAR RECHTS:  
SVEN BOGAERTS,  
CHARLES-ANTOINE VAN AELST,  
STEFHAAN GIELENS, INGRID DAERDEN  
& RAOUL THOMASSEN



Naam	Functie	Functie/beschrijving	Begin mandaat	Aandelen in Aedifica	Aanwezigheid op de raad
<b>Stefaan Gielens, MRICS MRICS Belg 60 jaar</b>	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opvolging van de algemene activiteiten van de Groep</li> <li>Drijvende kracht achter de strategie en de internationalisering van de Groep</li> <li>Uitvoerend bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité, lid van het investeringscomité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li> <li>Het mandaat van CEO is van onbepaalde duur</li> </ul>	3 feb 2006	20.813	23/23
<b>Ingrid Daerden Belgian Belg 51 jaar</b>	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verantwoordelijk voor de financiële activiteiten van de Groep</li> <li>Uitvoerend Bestuurder, lid van het uitvoerend comité, risk manager en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li> <li>Het mandaat van CFO is van onbepaalde duur</li> </ul>	1 sept 2018	7.387	22/23
<b>Raoul Thomassen Nederlander 51 jaar</b>	Chief Operating Officer (COO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering en de dagelijkse werking van de Groep</li> <li>Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li> <li>Het mandaat van COO is van onbepaalde duur</li> </ul>	1 mar 2021	3.325	23/23
<b>Charles-Antoine Van Aelst Belg 40 jaar</b>	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verantwoordelijk voor de investeringsactiviteiten van de Groep</li> <li>Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li> <li>Het mandaat van CIO is van onbepaalde duur</li> </ul>	1 okt 2017	8.380	22/23
<b>Sven Bogaerts Belg 48 jaar</b>	Chief Legal Officer/ Chief Mergers & Acquisitions Officer (CLO/CM&AO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verantwoordelijk voor de juridische dienst van de Groep en de nationale en internationale fusies en overnames.</li> <li>Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li> <li>Het mandaat van CLO/CM&amp;AO is van onbepaalde duur</li> </ul>	1 okt 2017	9.422	21/23

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# 6. DIVERSITEIT OP HET NIVEAU VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN HET UITVOEREND COMITÉ

Diversiteit op het niveau van de raad van bestuur en het uitvoerend comité maakt deel uit van Aedifica's algemene doelstellingen inzake diversiteit, billijkheid en inclusie, zoals beschreven in het diversiteitsbeleid (zie pagina 62). In deze sectie wordt de situatie op 31 december 2025 besproken.

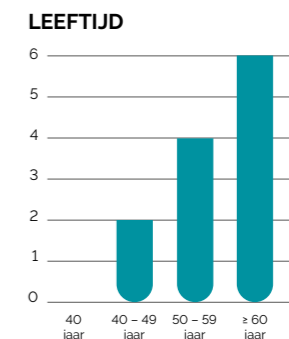
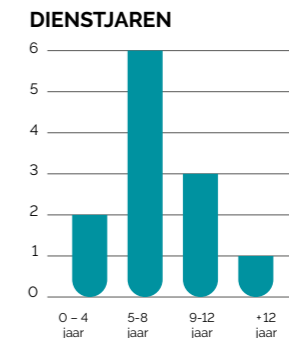
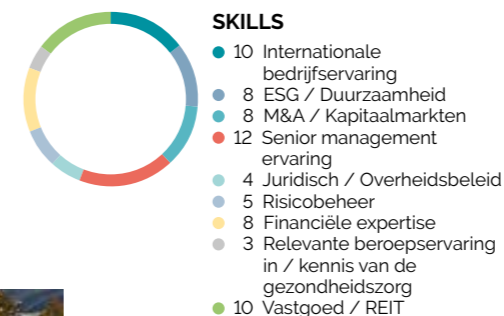
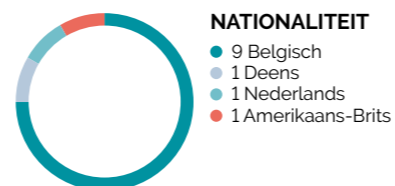
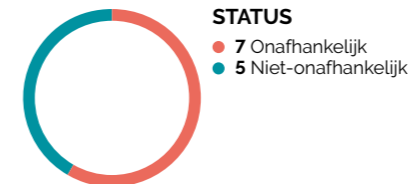
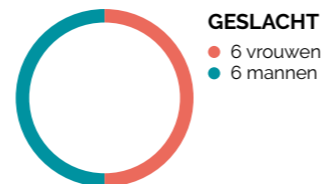
## Diversiteit op het niveau van de raad van bestuur

Overeenkomstig de Belgische wettelijke vereisten moet minstens een derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht zijn dan de andere leden. De raad van bestuur volgt deze wettelijke vereisten en deze zijn ook geïntegreerd in het aanwervings- en benoemingsproces van de raad. De precieze gendersamenstelling schommelt in de tijd naarmate er posten vrijkomen en hangt ook af van de complementariteit tussen de verschillende leden met betrekking tot diverse facetten van diversiteit (waarvan gender er één is). Naast genderdiversiteit en de toenemende aandacht voor de internationale samenstelling van de raad van bestuur, streeft de raad van bestuur altijd naar een evenwichtige mix van diversiteit qua vaardigheden, ervaring, nationaliteit, leeftijd, onafhankelijkheid, ambtstermijn en andere relevante criteria.



SENIORENHAUS LESSINGSTRASSE - WOONZORGCENTRUM IN WURZEN (DE)

### Raad van bestuur



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

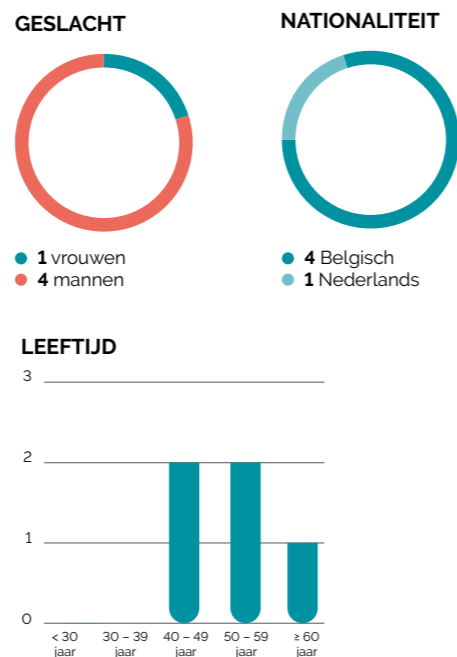
## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Uitvoerend comité



### Diversiteit op het niveau van het uitvoerend comité

Voor de samenstelling van het uitvoerend comité gelden geen wettelijke vereisten inzake geslacht. Toch streeft de Vennootschap ook hier, via de raad van bestuur die de leden van het uitvoerend comité benoemt, naar genderdiversiteit in de samenstelling van het uitvoerend comité. De algemene doelstelling is echter om niet alleen zorgvuldig aandacht te besteden aan één aspect van diversiteit, maar aan diversiteit in al haar aspecten om een complementariteit van competenties, nationale en internationale ervaring, persoonlijkheden en profielen te waarborgen, naast de deskundigheid en integriteit die vereist zijn voor de uitoefening van de functie.

## 7. EVALUATIE VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN ZIJN COMITÉS

Onder leiding van zijn voorzitter evalueert de raad van bestuur jaarlijks zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités.

Die evaluatie heeft vier doelstellingen:

- de werking van de raad van bestuur en zijn comités beoordelen;
- controleren of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder beoordelen aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités en zijn constructieve bijdrage aan de besprekingen en de besluitvorming;
- beoordelen of de huidige samenstelling van de raad van bestuur en de comités strookt met de behoeften van de Groep.

Daarnaast evalueert de raad van bestuur ook om de vijf jaar of de huidige monistische governancestructuur van de Vennootschap nog altijd geschikt is.

De raad van bestuur wordt voor die evaluatie bijgestaan door het benoemings- en bezoldigingscomité en indien nodig ook door externe deskundigen.

De bijdrage van elke bestuurder wordt regelmatig geëvalueerd, zodat indien nodig de samenstelling van de raad van bestuur kan worden aangepast aan eventueel gewijzigde omstandigheden. Bij een herbenoeming worden de bijdrage en de prestaties van de bestuurder geëvalueerd op basis van een

vooraf bepaalde en transparante procedure. De raad van bestuur zorgt ervoor dat er passende plannen bestaan voor de opvolging van de bestuurders en ziet erop toe dat bij alle benoemingen en herbenoemingen (zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders) het evenwicht van competenties en ervaring in de raad van bestuur behouden blijft.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren regelmatig hun interactie met het uitvoerend comité. Daartoe komen zij minstens eenmaal per jaar samen in afwezigheid van de leden van het uitvoerend comité.

De laatste algemene evaluatie van de raad van bestuur en de comités vond begin 2025 plaats. De evaluatie spitste zich voornamelijk toe op de samenstelling, opvolgingsplanning, voorbereiding en werking van de raad en de comités evenals de interactie van de raad met het uitvoerend comité. De evaluatie concludeerde dat de raad doeltreffend functioneert en kan bogen op zeer gemotiveerde en geëngageerde leden. Bij de aanstelling van de nieuwe raad van bestuur na het ruilbod werd ook rekening gehouden met de resultaten van deze evaluatie.

In 2024 hebben het benoemings- en bezoldigingscomité en de raad van bestuur beoordeeld of de huidige monistische bestuursstructuur nog steeds geschikt is voor de Vennootschap en geconcludeerd dat dat het geval is.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



SENIORENQUARTIER GERA  
WOONZORGCENTRUM IN GERA (DE)

## 8. REMUNERATIEVERSLAG

Dit remuneratieverslag werd opgesteld volgens de bepalingen van artikel 3:6 §3 WvV en voldoet aan de principes van de CG Code 2020. Het is ook opgesteld met inachtneming van de niet-bindende ontwerprichtlijnen van de Europese Commissie voor de gestandaardiseerde presentatie van het remuneratieverslag<sup>1</sup>.

Het remuneratieverslag geeft een volledig overzicht van de bezoldiging, met inbegrip van alle voordelen in welke vorm ook, toegekend of verschuldigd tijdens het boekjaar 2025 aan elk van de niet-uitvoerende bestuurders en leden van het uitvoerend comité in toepassing van het remuneratiebeleid, waarbij, in voorkomend geval, de werkelijke prestaties worden vergeleken met de vooropgestelde doelstellingen.

Op 13 mei 2025 heeft de algemene vergadering van Aedifica een herziene versie van het remuneratiebeleid goedgekeurd met een ruime meerderheid (95,08% van de uitgebrachte stemmen). Dat nieuwe beleid werd van kracht op 1 januari 2025 en kan worden geraadpleegd op onze website. De raad van bestuur is tijdens het voorbije boekjaar op geen enkel punt afgeweken van het goedgekeurde remuneratiebeleid.

Tijdens de algemene vergadering van 13 mei 2025 werd het remuneratieverslag (voor het boekjaar 2024) door een grote meerderheid van de aandeelhouders goedgekeurd, met 95,30% van de uitgebrachte stemmen. Dit betekent een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar (93,8%) en ligt boven de goedkeuringsniveaus van de meeste andere bedrijven in de BEL 20-index. Ondanks dit sterke resultaat heeft het benoemings- en bezoldigingscomité verder overleg gepleegd met de aandeelhouders en volmachtadviseurs om hun standpunten beter te begrijpen en aanvullende verbeteringsmogelijkheden te identificeren. Op basis van deze feedback heeft het comité de remuneratiepraktijken van de Vennootschap ver-

der verbeterd, onder meer door ervoor te zorgen dat de niet-financiële KPI's in het kader van de kortetermijnincentives voor het uitvoerend comité op een meer objectieve en meetbare manier worden gedefinieerd.

De Vennootschap zal feedback blijven vragen aan aandeelhouders en volmachtadviseurs om ervoor te zorgen dat Aedifica's remuneratiebeleid afgestemd blijft op de belangen van alle belanghebbenden en mee evolueert met de veranderende marktverwachtingen.

### 8.1 REMUNERATIE VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS VOOR HET BOEKJAAR 2025

De gewone algemene vergadering van de Vennootschap heeft de volgende remuneratie vastgesteld voor de niet-uitvoerende bestuurders<sup>2</sup>:

- **Raad van bestuur**
  - Voorzitter: vaste jaarlijkse remuneratie van 142.000 € + 1.000 € per bijgewoonde vergadering.
  - Lid: vaste jaarlijkse remuneratie van 42.000 € + 1.000 € per bijgewoonde vergadering.
- **Audit- en risicocomité**
  - Voorzitter: vaste jaarlijkse remuneratie van 15.000 € + 900 € per bijgewoonde vergadering.
  - Lid: vaste jaarlijkse remuneratie van 5.000 € + 900 € per bijgewoonde vergadering.
- **Benoemings- en bezoldigingscomité / Investeringscomité**
  - Voorzitter: vaste jaarlijkse remuneratie van 10.000 € + 900 € per bijgewoonde vergadering.
  - Lid: 900 € per bijgewoonde vergadering.

Daarnaast heeft de raad van bestuur besloten om een speciale reisvergoeding toe te kennen van 1.000 € per (retour)reis aan niet-uitvoerende bestuurders die niet in België wonen. Deze beslissing werd genomen op grond van de bevoegdheid die de raad krachtens het remuneratiebeleid heeft om een dergelijke vergoeding vast te stellen in lijn met wat redelijk is en in overeenstemming met de marktpraktijk, met als doel ervoor te zorgen dat ook internationale kandidaten kunnen worden aangetrokken voor een mandaat in de raad.

De tabel hieronder geeft een overzicht van de aanwezigheid van de niet-uitvoerende bestuurders op de vergaderingen van de raad van bestuur en van de comités, evenals van de remuneratie die zij voor het boekjaar 2025 als bestuurder van Aedifica hebben ontvangen.

De structuur van de remuneratie stemt overeen met het remuneratiebeleid: een vaste, lineaire remuneratie in geld. Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden remuneratie (zoals bonussen, aandelen of aandelenopties), voordelen in natura of voordelen met betrekking tot pensioenplannen. Bijgevolg is de verhouding tussen vaste en variabele remuneratie 100% vast en 0% variabel.

In overeenstemming met het remuneratiebeleid en om te voldoen aan de geest van principe 7.6 van de CG Code 2020 zijn de niet-uitvoerende bestuurders evenwel verplicht om jaarlijks een aantal aandelen te verwerven dat gelijk is aan 10% van hun jaarlijkse vaste brutoremuneratie als lid van de raad van bestuur, berekend op basis van de gemiddelde beurskoers gedurende de maand december van het voorgaande jaar. Deze aandelen dienen aangehouden te worden tot ten minste één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur verlaat, en in elk geval minimaal drie jaar na de aankoop ervan. De niet-uitvoerende bestuurders moeten jaarlijks aan de Vennootschap een bewijs

1. Ontwerprichtlijnen voor de gestandaardiseerde presentatie van het remuneratieverslag uit hoofde van Richtlijn 2007/36/EG, zoals gewijzigd door Richtlijn (EU) 2017/828 met betrekking tot het aanmoedigen van langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders.

2. Zie de beslissingen van de gewone algemene vergaderingen van 28 oktober 2016, 22 oktober 2019, 11 mei 2021 en 13 mei 2025.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

van het aantal aangehouden aandelen voorleggen om aan te tonen dat zij aan deze regel voldoen.

In toepassing van deze regel waren de niet-uitvoerende bestuurders (met uitzondering van de voorzitter) verplicht om voor het jaar 2025 minimaal 64 aandelen te verwerven, terwijl de voorzitter minimaal 217 aandelen moest verwerven. Alle niet-uitvoerende bestuurders hebben het vereiste aantal aandelen verworven.

De combinatie van een vaste vergoeding in geld en de verplichting voor de niet-uitvoerende bestuurders om te investeren in het kapitaal van de Vennootschap, gekoppeld aan een verplichting om de verworven aandelen op lange termijn aan te houden, stelt de Vennootschap in staat de leden van de raad van bestuur passend te verlonen voor hun werk op basis van marktcompetitieve vergoeding-sniveaus, en tegelijkertijd de link met de strategie, het langetermijnbelang en de duurzaamheid van de Vennootschap te versterken.

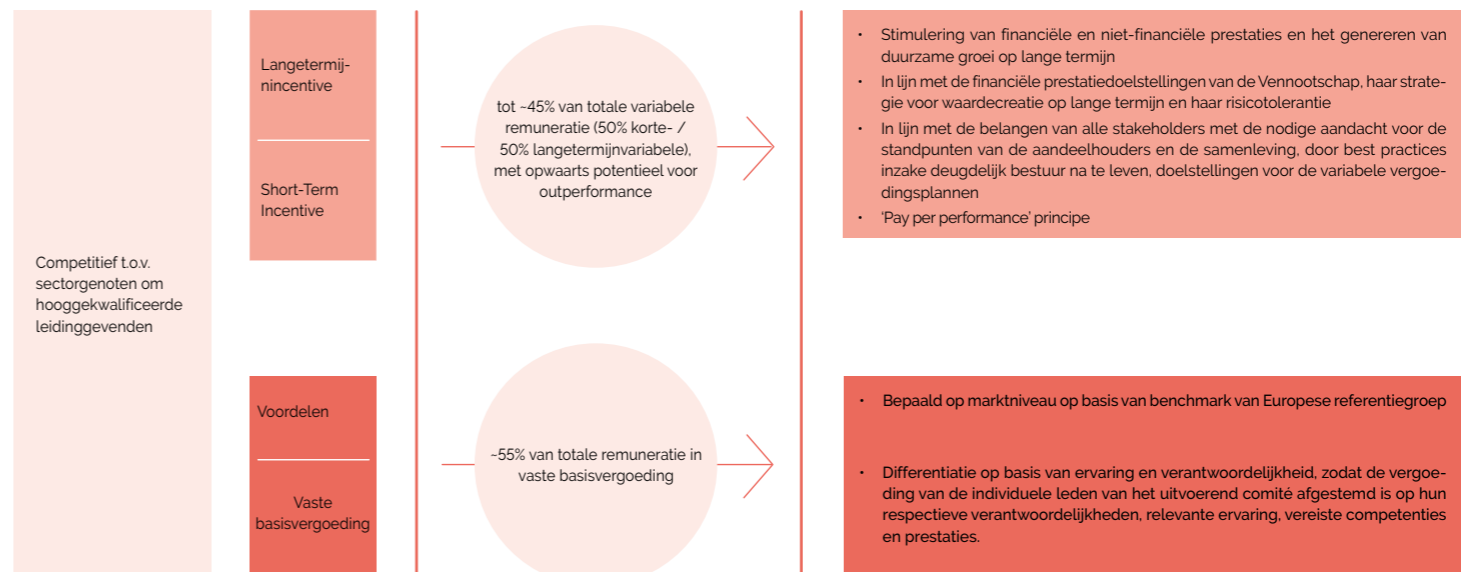
## 8.2 REMUNERATIE VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ VOOR HET BOEKJAAR 2025

### 8.2.1 Aedifica's remuneratiefilosofie

De basisprincipes van Aedifica's remuneratiebeleid voor de leden van het uitvoerend comité steunen op een evenwichtige benadering tussen marktcompetitieve standaarden, de verhouding tussen vaste en variabele remuneratie en de economische en sociale bijdrage van de Vennootschap gekoppeld aan bepaalde niet-financiële parameters van de variabele remuneratie, zoals samengevat in de tabel rechts.

### Vergoeding van onafhankelijke bestuurders in 2025

Naam	Raad van bestuur aanwezigheid <sup>1</sup>	Audit- en risicocomité aanwezigheid	Benoemings- en bezoldigingscomité aanwezigheid	Investeringscomité aanwezigheid	Vaste remuneratie (€)	Presentiegeld <sup>2</sup> (€)	Reis-onkostenvergoeding (€)	Totale remuneratie (€)
Pertti Huuskonen	12/12	-	2/2	-	15.461,54	8.800	300	24.561,54
Katrien Kesteloot	21/23	5/5	-	-	47.000	18.500	1.000	66.500
Elisabeth May-Roberti	22/23	-	3/3	-	52.000	16.700	1.000	69.700
Marleen Willekens	22/23	5/5	-	-	57.000	19.500	1.000	77.500
Luc Plasman	23/23	-	3/3	1/1	52.000	18.600	/	70.600
Serge Wibaut	21/23	5/5	3/3	1/1	147.000	23.100	1.000	171.100
Kari Pitkin	23/23	-	-	-	42.000	15.000	3.300	60.300
Rikke Lykke	10/11	-	-	-	26.538,46	8.000	3.000	37.538,46
<b>Totaal</b>					<b>439.000</b>	<b>128.200</b>	<b>10.600</b>	<b>577.800</b>



1. Zie sectie 5.8 voor een overzicht van de aanwezigheid van de uitvoerende bestuurders bij de vergaderingen van de raad.

2. Zoals uitgelegd in sectie 5.4, weerspiegelt het hoge aantal vergaderingen van de raad de voorbereiding van het ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen (zie pagina's 13-14), wat een langdurig en complex proces was dat frequente beraadslagingen op bestuursniveau vereiste. Niet al deze bestuursvergaderingen werden vergoed. Acht vergaderingen werden gehouden zonder vergoeding, aangezien ze voornamelijk dienden als tussentijdse updatesessies om de raad van bestuur te informeren over de voortgang van het lopende proces.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 8.2.2 Structuur van de remuneratie

### 8.2.2.1 BENCHMARK STUDIE

In overeenstemming met het remuneratiebeleid wordt de remuneratie van de leden van het uitvoerend comité regelmatig vergeleken met een marktreferentiegroep om de marktconformiteit van het verloningspakket te verzekeren en om het de Vennootschap mogelijk te maken om internationaal ervaren toppers aan te trekken en te behouden, rekening houdend met de evolutie van de omvang, groei en internationalisering van de Vennootschap.

De laatste benchmarkstudie werd in de eerste helft van 2022 uitgevoerd door de onafhankelijke gespecialiseerde consultant Willis Towers Watson. De benchmarkgroep bestond uit de volgende Europese peers: Cofinimmo, Immobel, Warehouses De Pauw, Gecina, Icade, Klepierre, Korian, Orpea, Deutsche Wohnen, Patrizia, Vonovia, Grand City Properties, Shurgard Self Storage, Eurocommercial Properties, Redevco, Fabege, Hemso, SBB, PSP Swiss Property, Assura, Hammerson, Land Securities Group en SEGRO.

Het huidige remuneratieniveau van de leden van het uitvoerend comité ligt rond het 25<sup>ste</sup> percentiel van de referentiegroep.

### 8.2.2.2 VASTE REMUNERATIE

De vaste remuneratie bestaat uit een vaste cash-vergoeding, zoals bepaald in de managementovereenkomsten met de individuele leden van het uitvoerend comité.

De leden van het uitvoerend comité ontvangen geen bijkomende vergoeding voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder van Aedifica en haar dochterondernemingen en ontvangen geen vergoeding van de dochterondernemingen van Aedifica.

Onderstaande tabel geeft een gedetailleerd overzicht van het aantal aandelen dat de leden van het uitvoerend comité in de loop van de voorbije jaren hebben verworven in het kader van de vaste langetermijnincentiveplannen en die in de loop van 2025 definitief zijn verworven.

Er worden geen nieuwe aandelen meer uitgegeven onder deze plannen aangezien de vroegere vaste langetermijnincentiveplannen vervangen zijn door een variabel langetermijnincentiveplan sinds de goedkeuring van het remuneratiebeleid van 2021 (zie vorige jaarverslagen).

Naam	Omschrijving van het plan	Verwervingsdatum van LTIP-aandelen	Totaal aantal verworven LTIP-aandelen	Verwervingsprijs van LTIP-aandelen (€)	Aantal in 2025 verworven LTIP-aandelen	Aantal nog niet verworven aandelen
Stefaan Gielens	2022 LTIP	14/03/2022	1.028	83,25	514	/
Ingrid Daerden	2022 LTIP	14/03/2022	587	83,25	293	/
Sven Bogaerts	2022 LTIP	14/03/2022	588	83,25	294	/
Charles-Antoine van Aelst	2022 LTIP	14/03/2022	588	83,25	276	/
Raoul Thomassen	2022 LTIP	14/03/2022	587	83,25	293	/



VILLA FLORIAN - WOONZORGCENTRUM IN BLARICUM (NL)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 8.2.2.3 VARIABELE REMUNERATIE

#### A. Variabele remuneratie op korte termijn

##### Structuur

Zoals beschreven in het remuneratiebeleid hebben de leden van het uitvoerend comité recht op een jaarlijkse bonus, afhankelijk van de verwezenlijking van zowel collectieve als persoonlijke doelstellingen.

De bonus bedraagt bij het behalen van de prestatiedoelstellingen 40% van de jaarlijkse vaste remuneratie. Indien de werkelijke prestaties onder het vastgestelde drempelniveau liggen, is geen bonus verschuldigd. Bovendien wordt de werkelijke bonus bepaald op maximum 60% van de jaarlijkse vaste remuneratie die wordt betaald als de prestaties op of boven het erkende maximale prestatieniveau liggen. De totale jaarlijkse bonus kan dus variëren tussen 0 en 60% van de jaarlijkse vaste remuneratie, afhankelijk van de verwezenlijking van de doelstellingen.

De prestatiedoelstellingen, de prestatiedrempels en de maximale prestatieniveaus worden elk jaar vastgesteld bij het begin van de jaarlijkse prestatiecyclus.

De effectief verdiende bonus wordt bepaald op basis van een evenwichtige mix van zowel collectieve als persoonlijke financiële en niet-financiële KPI's en hun bijbehorende wegingsfactoren.

##### Prestaties in 2025

Op 12 februari 2026 heeft de raad van bestuur, op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité en na validering van de financiële resultaten op 31 december 2025 door het audit- en risicocomité, besloten dat voldaan is aan de kwantitatieve en kwalitatieve criteria, die vastgesteld zijn voor het jaarlijkse kortetermijnincentiveplan en die bepaald zijn in overeenstemming met het remuneratiebeleid, voor de uitbetaling van de variabele remuneratie aan de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2025, zoals weergegeven in de tabel rechtsboven.

##### Prestatiedoelstellingen voor 2026

De prestatieniveaus onder de kortetermijnincentive voor de collectieve financiële en persoonlijke niet-financiële KPI's voor het boekjaar 2026 werden vastgesteld door de raad van bestuur. In overeenstemming met het herziene remuneratiebeleid, zijn deze vastgesteld zoals aangegeven in de tabel rechtsonder.

#### Variabel op korte termijn – 2025

	Prestatiedoelstellingen 2025	Weight	Award min-max	Doelstellingen & prestaties				Toekenning
				min.	doel	max.	behaald	
Collectieve financiële KPI	Geconsolideerde EPRA Earnings* per aandeel	58%	0-150%	min. 4,75	doel 5,01	max. 5,35	behaald 5,15	121%
	Operationele marge	12%	0-150%	min. 85,19	doel 86,10	max. 87	behaald 86,60	128%
Collectieve niet-financiële KPI	Datadekking van de bezettingsgraad van huurders	15%	0-150%	min. 70	doel 72	max. 74	behaald 82	150%
	Collectief waardeverhogend fusie- en overnameproces	15%	0-150%	min. oplevering van een volledig en onderbouwd investeringsdossier klaar voor uitvoering aan de raad van bestuur met betrekking tot de uitvoering van het ruilbod, waarbij strategische afstemming, naleving van de regelgeving en het creëren van aandeelhouderswaarde voor de aandeelhouders van Aedifica en Cofinimmo worden gewaarborgd	doel goedkeuring van de aandelenuitgifte in het kader van het ruilbod door de algemene vergadering van Aedifica	max. succesvolle afronding van het ruilbod (d.w.z. Aedifica verwerft meer dan 50% van de aandelen van Cofinimmo NV)	behaald doel	100%

#### Financiële KPI's (70%)

EPRA Cost ratio (23,33%)

Synergieën - 'run rate' (23,33%)

Schuldgraad & kredietrating (23,33%)

#### Niet-financiële KPI's (30%)

Integratiemijlpalen<sup>1</sup> (15%)  
 Min: omvang van de integratie (prioriteiten voor de integratie en focus op het beheer van de integratie) + culturele evaluatie  
 Doel: definitie van de toekomstgerichte, geïntegreerde manier van werken + change management  
 Max: uitvoering van de gevalideerde integratieprojecten + change management

Mijlpalen bij overnames (15%)  
 Min: fusiegoedkeuring  
 Doel: controle verkrijgen over Cofinimmo na ruilbod  
 Max: fusie door overname van Cofinimmo NV

In overeenstemming met de gangbare marktpraktijk en rekening houdend met de commerciële gevoeligheid om financiële doelstellingen prospectief bekend te maken, maakt de Vennootschap deze specifieke prestatieniveaus van de financiële KPI's enkel op retrospectieve basis bekend.

1. Elke gedefinieerde mijlpaal is gekoppeld aan specifieke resultaatsverplichtingen, die worden gemonitord en opgevolgd door een externe consultant.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## B. Variabele remuneratie op lange termijn

### Structuur

Zoals beschreven in het remuneratiebeleid hebben de leden van het uitvoerend comité recht op een langetermijnincentive die voorwaardelijk wordt toegekend en waarvan het onvoorwaardelijk worden afhankelijk is van de realisatie van kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) over een periode van drie jaar (de prestatiecyclus).

De toegekende incentive bij het behalen van de prestatiedoelstellingen is gelijk aan 40% van de jaarlijkse vaste remuneratie bij toekenning. Indien de werkelijke prestaties onder het vastgestelde drempelniveau liggen, wordt er geen incentive toegekend. Bovendien wordt de werkelijke toekenning bepaald op maximum 75% van de jaarlijkse vaste remuneratie bij toekenning die wordt betaald indien de werkelijke prestaties op of boven het erkende maximale prestatieniveau liggen. De totale langetermijnincentive kan dus variëren tussen 0 en 75% van de jaarlijkse vaste remuneratie bij toekenning, afhankelijk van de verwezenlijking van de doelstellingen.

De effectief verdiende incentive wordt bepaald op basis van een mix van collectieve financiële en niet-financiële KPI-typen (kritieke prestatie-indicatoren) en bijbehorende wegingsfactoren.

De raad van bestuur bepaalt voor elke driejaarlijkse prestatiecyclus de specifieke financiële en niet-financiële KPI's (en hun prestatieniveaus) die worden geselecteerd in het kader van de KPI-typen die werden vastgelegd in het remuneratiebeleid.

De incentive vergoeding wordt aan het begin van het jaar volgend op de prestatiecyclus uitbetaald in geld, met inachtneming van de toepasselijke belasting- en socialezekerheidsregels. De leden van het uitvoerend comité kunnen ervoor opteren om met de netto-toekenning in geld (na inhouding van de roerende voorheffing) aandelen van de Vennootschap te verwerven tegen 100/120<sup>ste</sup> van de aandelenkoers op de beurs, met dien verstande dat die aandelen onbeschikbaar worden gemaakt en niet kunnen worden overgedragen gedurende een periode van ten minste twee jaar na de verwerving ervan.

### Relatief totaal aandeelhoudersrendement (TAR) van de referentiegroep

Een deel van de langetermijnbonus is onderworpen aan de TAR, die is vastgesteld op basis van de TAR-rangschikking van de Vennootschap binnen de TAR-referentiegroep, gemeten over een periode van drie jaar, zoals nader beschreven in het remuneratiebeleid. In overeenstemming met de best practices herzielt de Vennootschap periodiek de samenstelling van deze referentiegroep om de transparantie, vergelijkbaarheid en methodologische consistentie te verzekeren.

Tijdens het boekjaar hadden twee belangrijke bedrijfsgebeurtenissen invloed op de samenstelling van de TAR-referentiegroep:

- Assura plc werd overgenomen door Primary Health Properties PLC en vervolgens van de beurs gehaald.
- Cofinimmo NV werd na het ruilbod overgenomen door Aedifica, waardoor Cofinimmo niet langer in aanmerking komt als onafhankelijke beursgenoteerde referentie-vennootschap.

In overeenstemming met het remuneratiebeleid en op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité heeft de raad de meest geschikte aanpassingen aan de referentiegroep geëvalueerd naar aanleiding van deze ontwikkelingen.

De raad heeft besloten om Cofinimmo uit de referentiegroep te verwijderen en niet te vervangen, gezien de omvang en samenstelling van de resterende referentiegroep. Om het evenwicht en de vergelijkbaarheid binnen de groep te behouden, wordt Assura vervangen door Land Securities Group plc (Landsec). Landsec werd geselecteerd op basis van zijn correlatieprofiel, de sectorrelevantie en de geografische afstemming van zijn activiteiten met Aedifica's voetafdruk.

Deze wijzigingen zullen van toepassing zijn op de TAR-prestatiecyclus vanaf 1 januari 2025. Gezien de referentiegroep voortaan uit 17 bedrijven bestaat, is het verwervingsschema aangepast (zie de tabel rechts), waarbij ook het principe is gehanteerd dat er geen verwerving onder het mediaanniveau zal plaatsvinden.

De Vennootschap blijft zich inzetten voor het handhaven van een remuneratiekader dat aansluit bij de best practices op het gebied van governance, transparantie en afstemming op het creëren van aandeelhouderswaarde op lange termijn. De raad zal de referentiegroep jaarlijks blijven monitoren en eventuele verdere aanpassingen in toekomstige remuneratierapporten bekendmaken.

### Prestaties in 2023-2025

De eerste prestatiecyclus van het langetermijnincentiveplan (periode 2023-2025) werd door de raad van bestuur vastgelegd in 2023 in overeenstemming met het remuneratiebeleid dat op dat moment van toepassing was.

Op 12 februari 2026 heeft de raad van bestuur, op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité en na validering van de financiële resultaten op 31 december 2025 door het audit- en risicocomité, besloten dat voldaan is aan de kwantitatieve en kwalitatieve criteria, die vastgesteld zijn voor de prestatiecyclus 2023-2025 van het langetermijnincentiveplan voor de uitbetaling van de variabele remuneratie aan de leden van het uitvoerend comité, zoals weergegeven in de tabel hieronder.

### Variabel op lange termijn – 2023-2025

	Prestatie-doelstellingen 2023-2025	Weging	Toekenning min-max	Doelstellingen & prestaties				Toekenning
				min	doel	max	behaald	
Financiële KPI's	Gemiddelde EPS-groei (CAGR)	70%	0-125%	min 1.50%	doel 3.00%	max 5.00%	behaald 2,66%	88,66%
Niet-financiële KPI's	Netto-intensiteit van het energieverbruik van de portefeuille aan het einde van de prestatiecyclus per vierkante meter / per jaar (op basis van het deel van de portefeuille waarvoor dergelijke gegevens beschikbaar zijn)	15%	0-125%	min 162 kw	doel 157 kw	max 152 kw	behaald 152 kw	125%
Niet-financiële KPI's	Tevredenheid van werknemers – gemiddelde tevredenheidsgraad in 'Great Place to Work' survey	15%	0-125%	min 72.5%	doel 75%	max 77%	behaald 84%	125%

### TAR-referentiegroep en vestingschema

Position	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Vesting	187.5%	173.5%	159.4%	145.3%	131.3%	117.2%	103.1%	89.1%	75%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### Doelstellingen van lopende prestatiecycli

Voor elk van de lopende prestatiecycli onder het langetermijnincentiveplan heeft de raad van bestuur bij het begin van de prestatiecyclus de specifieke KPI's geselecteerd uit de reeks categorieën van financiële en niet-financiële KPI's die in het remuneratiebeleid zijn opgenomen. De realisatie van de KPI's voor een prestatiecyclus wordt geëvalueerd in het begin van het boekjaar dat volgt op het einde van de prestatiecyclus.

In overeenstemming met de gangbare marktpraktijk en rekening houdend met de commerciële gevoeligheid om financiële doelstellingen prospectief bekend te maken, maakt de Vennootschap de specifieke prestatieniveaus van de financiële KPI's onder het langetermijnincentiveplan enkel op retrospectieve basis bekend. Een overzicht van de doelstellingen van de lopende prestatiecyclus is voorgesteld in de tabel hieronder.

Overzicht doelstellingen van lopende prestatiecycli										
	Financiële KPI's	Weging	Non-financiële KPI's	Weging						
2024-2026	Gemiddelde EPS-groei (CAGR)	40%	Netto-intensiteit van het energieverbruik van de portefeuille aan het einde van de prestatiecyclus per vierkante meter / per jaar (op basis van het deel van de portefeuille waarvoor dergelijke gegevens beschikbaar zijn)	15%						
	Gemiddelde EPRA Cost ratio	30%	<table border="1"> <tr> <th>Min</th> <th>Doel</th> <th>Max</th> </tr> <tr> <td>160 kw</td> <td>156 kw</td> <td>152 kw</td> </tr> </table>	Min	Doel	Max	160 kw	156 kw	152 kw	
	Min	Doel	Max							
160 kw	156 kw	152 kw								
		Tevredenheid van werknemers – gemiddelde tevredenheidsgraad in Great Place to Work survey	15%							
2025-2027	Relatieve totale aandeelhoudersrendement	10%	Netto-intensiteit van het energieverbruik van de portefeuille aan het einde van de prestatiecyclus per vierkante meter / per jaar (op basis van het deel van de portefeuille waarvoor dergelijke gegevens beschikbaar zijn)	15%						
	Gemiddelde EPS-groei (CAGR)	40%	<table border="1"> <tr> <th>Min</th> <th>Doel</th> <th>Max</th> </tr> <tr> <td>153 kw</td> <td>150 kw</td> <td>147 kw</td> </tr> </table>	Min	Doel	Max	153 kw	150 kw	147 kw	
	Min	Doel	Max							
153 kw	150 kw	147 kw								
Gemiddelde EPRA Cost ratio	20%	Tevredenheid van werknemers – gemiddelde tevredenheidsgraad in Great Place to Work survey	15%							
2026-2028	Relatieve totale aandeelhoudersrendement	15%	Netto-intensiteit van het energieverbruik van de portefeuille aan het einde van de prestatiecyclus per vierkante meter / per jaar (op basis van het deel van de portefeuille waarvoor dergelijke gegevens beschikbaar zijn)	15%						
	Gemiddelde EPS-groei (CAGR)	30%	<table border="1"> <tr> <th>Min</th> <th>Doel</th> <th>Max</th> </tr> <tr> <td>153 kw</td> <td>150 kw</td> <td>147 kw</td> </tr> </table>	Min	Doel	Max	153 kw	150 kw	147 kw	
	Min	Doel	Max							
153 kw	150 kw	147 kw								
Gemiddelde EPRA Cost ratio	25%	Tevredenheid van werknemers – gemiddelde tevredenheidsgraad in Great Place to Work survey	15%							
		<table border="1"> <tr> <th>Min</th> <th>Doel</th> <th>Max</th> </tr> <tr> <td>70%</td> <td>75%</td> <td>80%</td> </tr> </table>	Min	Doel	Max	70%	75%	80%		
Min	Doel	Max								
70%	75%	80%								

#### 8.2.2.4 PENSIOENVOORDELEN

De leden van het uitvoerend comité hebben een groepsverzekering die bestaat uit een toegezegde bijdragenregeling, beheerd via particuliere verzekeringsplannen en met een gegarandeerd rendement. De bijdragen uit hoofde van deze pensioenregeling worden volledig door de Vennootschap gefinancierd – de begunstigden hoeven dus zelf niets bij te dragen.

#### 8.2.2.5 ANDERE COMPONENTEN VAN DE REMUNERATIE

De leden van het uitvoerend comité hebben diverse bijkomende voordelen, met inbegrip van een representatievergoeding, een hospitalisatie- en invaliditeitsverzekering en dekking tegen ongevallen op het werk, een laptop en smartphone. Een appartement nabij het kantoor in Brussel wordt ter beschikking gesteld van de heer Thomassen (gezien zijn verblijfplaats in Nederland).



ST. MARY'S LINCOLN - WOONZORGCENTRUM IN LINCOLN (UK)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 8.2.3 Totale remuneratie

Totale remuneratie van uitvoerend comité							
Naam	Vaste remuneratie			Variabele remuneratie (€)		Totale remuneratie (€)	Verhouding vaste en variabele remuneratie (€)
	Vaste jaarlijkse remuneratie (€)	Eenjarige variabele	Meerjarige variabele (2023-2025)	Bijdrage aan pensioenplan (€)	Andere voordelen (€)		
Stefaan Gielens (CEO)	716.917	352.078	240.612	82.036	27.312	1.418.956	56/44
Ingrid Daerden (CFO)	451.119	221.545	168.316	41.370	11.545	893.894	54/46
Raoul Thomassen (COO)	330.672	162.393	122.296	34.168	8.701	658.230	54/46
Sven Bogaerts (CLO/CM&AO)	379.368	186.308	138.055	41.898	8.157	753.785	55/45
Charles-Antoine van Aelst (CIO)	367.512	180.485	142.508	36.056	20.094	746.656	55/45
<b>Totaal</b>	<b>2.245.589</b>	<b>1.102.809</b>	<b>811.788</b>	<b>235.528</b>	<b>75.808</b>	<b>4.471.522</b>	

Ter informatie: de verhouding tussen de totale remuneratie van de CEO in 2025 en de gemiddelde remuneratie van de werknemers bedraagt 10; de verhouding tussen de totale remuneratie van de CEO in 2025 en de remuneratie van de laagst betaalde werknemer bedraagt 21.

#### 8.2.4 Contractuele bepalingen van de management-overeenkomsten

##### 8.2.4.1 BEÏNDIGING VAN MANAGEMENTOVEREENKOMSTEN

De met de leden van het uitvoerend comité gesloten managementovereenkomsten kunnen door elke partij worden beëindigd met inachtneming van de toepasselijke wettelijke en contractuele voorwaarden, of in de volgende omstandigheden:

- onmiddellijk in geval van ernstig wangedrag;
- onmiddellijk indien de marktautoriteit (FSMA) haar goedkeuring voor de aanwerving van het betrokken lid van het uitvoerend comité intrekt;
- onmiddellijk indien het betrokken lid van het uitvoerend comité gedurende een periode van 3 maanden niet als lid van het uitvoerend comité optreedt, tenzij dat het gevolg is van een ziekte of ongeval;
- onmiddellijk indien het betrokken lid van het uitvoerend comité gedurende een periode van 6 maanden niet als lid van het uitvoerend comité kan optreden, in geval van ziekte of ongeval.

Het enige geval waarin een lid van het uitvoerend comité een contractuele verbrekingsvergoeding kan ontvangen die hoger is dan 12 maanden remuneratie, is het geval waarin Aedifica de managementovereenkomst met de CEO binnen zes maanden na een verandering van controle (met inbegrip van een openbaar overnamebod) beëindigt zonder ernstige fout van de CEO; in dat geval komt de CEO in aanmerking voor een verbrekingsvergoeding die gelijk is aan 18 maanden remuneratie. Het benoemings- en bezoldigingscomité herinnert eraan dat deze clausule werd opgenomen in de managementovereenkomst die in 2006 met de CEO werd gesloten. Overeenkomstig artikel 12 van de Wet van 6 april 2010 hoeft deze verbrekingsvergoeding dus niet te worden goedgekeurd door de algemene vergadering. Sindsdien zijn dergelijke contractuele clausules niet meer opgenomen in de overeenkomsten die met (andere) leden van het uitvoerend comité van Aedifica zijn gesloten.

In 2025 zijn er geen leden van de raad van bestuur of van het uitvoerend comité vertrokken. Bijgevolg zijn er geen vertrekvergoedingen betaald.

#### 8.2.4.2 TERUGVORDERING (CLAWBACK)

In overeenstemming met het remuneratiebeleid voorzien de managementovereenkomsten met de leden van het uitvoerend comité in een terugvorderingsmechanisme voor zowel de (prestatiegebonden) korte- als langetermijnincentiveplannen, waarbij de Vennootschap het recht heeft om tot één jaar na de betaling een variabele remuneratie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen van de begunstigde indien tijdens die periode blijkt dat de betaling is gebeurd op basis van onjuiste informatie met betrekking tot het behalen van de prestatiedoelstellingen die aan de variabele remuneratie ten grondslag lagen of met betrekking tot de omstandigheden waarvan de variabele remuneratie afhankelijk was. De terugvordering kan ook worden toegepast als een lid van het uitvoerend comité een ernstige inbreuk pleegt op de gedragscode van de Vennootschap, of als het lid ernstige reputatieschade toebrengt aan de Vennootschap of een materiële tekortkoming in het risicobeheer veroorzaakt.

In 2025 hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die tot toepassing van de terugvorderingsclausule hadden kunnen leiden.

#### 8.2.5 Verplicht aandeelhouderschap

Alle leden van het uitvoerend comité bezitten het minimumaantal aandelen in de Vennootschap zoals bepaald in het remuneratiebeleid (zie pagina 105 voor het specifieke aantal aangehouden aandelen).



# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 8.3 VERGELIJKENDE INFORMATIE OVER DE EVOLUTIE VAN DE REMUNERATIE EN DE BEDRIJFSPRESTATIES OVER DE AFGELOPEN 5 BOEKJAREN

Met het oog op een grotere transparantie van de vroegere, huidige en toekomstige remuneratie en in overeenstemming met de belangen van investeerders en met wet- en regelgeving, toont de tabel hieronder de evolutie van de remuneratie van de leden van de raad van bestuur, de CEO en elk van de leden van het uitvoerend comité (die tijdens het afgelopen boekjaar in functie waren) in vergelijking met de prestaties van de Groep en de gemiddelde remuneratie van de werknemers van Aedifica over een periode van 5 jaar.

De niet-uitvoerende bestuurders hebben steeds een vaste bezoldiging (jaarlijkse remuneratie

+ presentiegeld) in geld ontvangen. Sinds het boekjaar 2019/2020 werden de bedragen van (elementen van) de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders gewijzigd naar aanleiding van beslissingen van de algemene vergaderingen van 22 oktober 2019<sup>1</sup>, 11 mei 2021<sup>2</sup> en 13 mei 2025<sup>3</sup>.

Daarnaast worden de cijfers in de tabel hiernaast ook beïnvloed door:

- de beslissing van de raad van bestuur van 22 oktober 2019 om aan de heer Hohl, die destijds niet-uitvoerende bestuurder was, een aanvullende vaste jaarlijkse remuneratie van 5.000 € toe te kennen voor zijn bijzondere opdracht des-

tijds als verantwoordelijke voor de interne audit (overeenkomstig artikel 17 van de Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) en dat tot het einde van zijn mandaat als bestuurder (26 oktober 2020);

- de uitbreiding van de raad van bestuur op 8 juni 2020 met de heer Perti Huuskonen, als onafhankelijk niet-uitvoerende bestuurder.

Voor het overige variëren de wijzigingen in de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders dus alleen van jaar tot jaar naar gelang het aantal vergaderingen van de raad van bestuur en van de comités van de raad en de aanwezigheidsgraad.

Jaarlijkse verandering in %	boekjaar 2021 vs 2019/2020 <sup>4</sup>	boekjaar 2022 vs 2021	boekjaar 2023 vs 2022	boekjaar 2024 vs 2023	boekjaar 2025 vs 2024
<b>Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders</b>					
	29%	1%	-7%	4%	28% <sup>5</sup>
<b>Remuneratie van de CEO (totaal)</b>					
Stefaan Gielens	-10%	6%	14%	8%	9%
<b>Gemiddelde remuneratie van de andere leden van het uitvoerend comité (totaal)</b>					
Sven Bogaerts	-7%	7%	15%	3%	5%
Ingrid Daerden	-8%	14%	20%	5%	4%
Charles-Antoine van Aelst	8%	10%	14%	4%	7%
Raoul Thomassen	- <sup>6</sup>	37%	5%	9%	4%
<b>Totale kosten van het uitvoerend comité (incl CEO)</b>	<b>-10%<sup>7</sup></b>	<b>13%<sup>8</sup></b>	<b>14%<sup>8</sup></b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>
<b>Prestaties van de Vennootschap<sup>9</sup></b>					
Vastgoedbeleggingen (inclusief de activa bestemd voor verkoop / gebruiksrechten / grondreserve)	29%	16%	3%	8%	1%
Vastgoedbeleggingen (inclusief de activa bestemd voor verkoop / gebruiksrechten / grondreserve) + werken in uitvoering	28%	16%	3%	6%	1%
Huurinkomsten	24%	18%	15%	8%	7%
EPRA Earnings	30%	20%	21%	7%	4%
EPRA Earnings per aandeel	3%	9%	6%	2%	4%
<b>Gemiddelde remuneratie op basis van de voltijdse equivalenten van Aedifica NV<sup>10</sup></b>					
Werknemers van de Vennootschap	8%	8%	12%	5%	5%

1. De jaarlijkse algemene vergadering van 22 oktober 2019 heeft besloten om 1) de vaste jaarlijkse remuneratie van de voorzitter van het audit- en risicocomité te verhogen van 10.000 € tot 15.000 € (waardoor de totale vaste jaarlijkse remuneratie als bestuurder en voorzitter van het audit- en risicocomité € 30.000 bedraagt) en 2) een aanvullende vaste jaarlijkse vergoeding van 5.000 € toe te kennen aan elk ander lid van het audit- en risicocomité.
2. De jaarlijkse algemene vergadering van 11 mei 2021 heeft besloten om 1) de vaste jaarlijkse remuneratie van de voorzitter van de raad van bestuur te verhogen met 40.000 € van 50.000 € tot 90.000 € en 2) de vaste jaarlijkse remuneratie van elke andere niet-uitvoerende bestuurder te verhogen met 20.000 € van 15.000 € tot 35.000 €.
3. De jaarlijkse algemene vergadering van 13 mei 2025 heeft besloten om 1) de vaste jaarlijkse remuneratie van de voorzitter van de raad van bestuur te verhogen met 52.000 € van 90.000 € tot 142.000 € en 2) de vaste jaarlijkse remuneratie van elke andere niet-uitvoerende bestuurder te verhogen met 8.000 € van 35.000 € tot 42.000 €.
4. Voor vergelijkingsdoeleinden werd de remuneratie die de Vennootschap over het verlengde boekjaar 2019/2020 (dat liep van 1 juli 2019 tot en met 31 december 2020) heeft betaald, omgerekend van 18 naar 12 maanden.
5. Deze aanzienlijke stijging kan worden verklaard door het grote aantal vergaderingen dat in 2025 werd gehouden in het kader van het ruilbod.
6. Er kan geen vergelijking worden opgesteld aangezien het mandaat van de heer Thomassen pas op 1 maart 2021 is ingegaan.
7. De verlaging van de totale remuneratie van het uitvoerend comité kan worden verklaard door (i) het mandaat van Raoul Thomassen als COO en lid van het uitvoerend comité dat slechts van start ging op 1 maart 2021 en door (ii) de remuneratiebasis voor het verlengde boekjaar 2019/2020 die gelijk is aan de ontvangen remuneratie over 18 maanden, geannualiseerd op 12 maanden.
8. De wijziging in de bezoldiging kan worden verklaard door de verhoging van de remuneratie op 1 juli 2022, beslist door de raad van bestuur op 29 maart 2022 om de totale remuneratie binnen de bandbreedte te brengen van wat op basis van de benchmarkstudie van 2022 en de marktbedragen van de referentiegroep als concurrentiële remuneratieniveaus voor leidinggevenden rond het 25<sup>ste</sup> percentiel van de referentiegroep beschouwd wordt (zie pagina 104 en de gedetailleerde toelichting in het remuneratieverslag over 2022).
9. De berekening voor het boekjaar 2019/2020 is gebaseerd op cijfers op jaarbasis, behalve voor de eerste twee parameters (vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop/+ WIP) die gebaseerd zijn op het balansstotaal op 31 december 2020.
10. De gemiddelde remuneratie van de werknemers wordt berekend op een 'like-for-like'-basis, rekening houdend met de lonen, bonussen en directe sociale voordelen op jaarbasis gedeeld door het aantal werknemers.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 8.4 BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN IN REMUNERATIE VOOR 2026

### 8.4.1 Niet-uitvoerende bestuurders

Het remuneratieniveau wordt regelmatig geëvalueerd en vergeleken met een benchmarkgroep uit de markt, zodat de Vennootschap internationaal ervaren bestuurders kan blijven aantrekken en behouden, rekening houdend met de omvang, groei en internationalisering van de Vennootschap.

Er zijn geen wijzigingen gepland met betrekking tot de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders in 2026.

### 8.4.2 Leden van het uitvoerend comité

De raad van bestuur stelt jaarlijks de vaste remuneratie vast, rekening houdend met factoren zoals:

- de functie en bijbehorende verantwoordelijkheden;
- ervaring en competenties;
- de toepasselijke (sociale en fiscale) wet- en regelgeving;
- de internationale groei van de Vennootschap;
- de prestaties van de Vennootschap;
- de vergelijking met peers door het benoemings- en bezoldigingscomité (om ervoor te zorgen dat de Vennootschap ervaren bestuurders kan aantrekken en behouden).

De vaste jaarlijkse remuneratie kan worden herzien en aangepast in lijn met deze factoren alsook de integratie van Aedifica en Cofinimmo (na het ruilbod), overeenkomstig het goedgekeurde remuneratiebeleid.



SHIPLEY MANOR - WOONZORGCENTRUM IN SHIPLEY (UK)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# 9. REGELGEVING EN PROCEDURES

## 9.1 BELANGENCONFLICTEN

De bestuurders, de leden van het uitvoerend comité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders en de lasthebbers van de Vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de Vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de Vennootschap, binnen het geplande investeringsbeleid en overeenkomstig normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de Vennootschap de FSMA hierover vooraf in te lichten.

De verrichtingen worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag toegelicht.

Artikel 7:96 WVV en artikel 7:97 WVV en artikel 37 van de Wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen (en de uitzonderingen onder artikel 38 van de Wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen) moeten altijd in acht worden genomen. Deze wettelijke voorzieningen hebben te maken met de procedures die gevolgd moeten worden in het geval van een belangenconflict.

### Belangenconflicten in de context van artikel 7:96 WVV

#### Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 18 februari 2025 - bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

Overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 37 van de Wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, hebben de heer Stefaan Gielens, mevrouw Ingrid Daerden, de heer Sven Bogaerts, de heer Charles-Antoine van Aelst en de heer Raoul Thomassen elk verklaard dat zij mogelijk een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, waarvan zij de Commissaris op de hoogte zullen brengen.

Dit belangenconflict ontstaat omdat de raad van bestuur zal beraadslagen en beslissen over bepaalde elementen van de vergoeding van de leden van het uitvoerend comité. Alle leden van het uitvoerend comité verlaten dan de vergadering met betrekking tot de beraadslaging en besluitvorming over de agendapunten 5e-5h.

### E. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: variabele incentives op korte termijn 2024

De raad van bestuur heeft op 20 februari 2024, in overeenstemming met het remuneratiebeleid, de persoonlijke KPI's en de prestatieniveaus van de collectieve KPI's vastgesteld voor de variabele remuneratie op korte termijn van de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2024 (die werden opgenomen in de addenda bij de managementcontracten).

De realisatie van de prestatiedoelstellingen en de voorgestelde bonusbedragen toe te kennen aan de leden van het uitvoerend comité in het kader van de variabele remuneratie op korte termijn zijn het voorwerp geweest van een algemene evaluatie door het benoemings- en bezoldigingscomité op basis van de (ontwerp) financiële cijfers zoals eerder deze vergadering goedgekeurd door de raad van bestuur.

De raad van bestuur besluit, op basis van de aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité en na validatie van de financiële cijfers per 31 december 2024 door het audit- en risicocomité, tot de uitbetaling van de variabele remuneratie op korte termijn aan de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2024:

- (i) met betrekking tot de collectieve KPI's:
  - a. geconsolideerde EPRA Earnings: de maximale prestatieniveaus zijn behaald (125%); en
  - b. operationele marge: de maximale prestatieniveaus zijn behaald (125%);
- (ii) met betrekking tot de individuele KPI's: de beoogde prestatieniveaus zijn behaald (100%).

### F. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: variabele incentives op korte termijn 2025: KPI's + prestatieniveaus

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft een voorstel gedaan met betrekking tot de financiële en niet-financiële collectieve KPI's, hun prestatieniveaus en hun gewicht en de overeenkomstige bonusniveaus in het kader van de variabele bonus op korte termijn (zie Bijlage 1), dat wordt besproken door de raad van bestuur.

Het voorstel houdt al rekening met het herziene remuneratiebeleid en is onderworpen aan de goedkeuring van het herziene remuneratiebeleid door de gewone algemene vergadering.

Het benoemings- en bezoldigingscomité zal in de komende weken de individuele KPI's bepalen.

Na beraadslaging keurt de raad van bestuur het voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité goed en machtigt hij het benoemings- en bezoldigingscomité om de individuele KPI's te bepalen en de addenda bij de managementovereenkomsten op te stellen.

### G. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: variabele incentives op lange termijn prestatiecyclus 2022-2024: vesting

De raad van bestuur heeft op 29 maart 2022, in overeenstemming met het remuneratiebeleid, de KPI's en de bijbehorende prestatieniveaus vastgesteld van het langetermijnincentiveplan van de leden van het uitvoerend comité voor de prestatiecyclus 2022-2024 (die werden opgenomen in de addenda bij de managementcontracten).

De realisatie van de prestatieniveaus en de voorgestelde bonusbedragen die moeten worden toegekend aan de leden van het uitvoerend comité in het kader van het langetermijnincentiveplan zijn het onderwerp geweest van een algemene evaluatie door het benoemings- en bezoldigingscomité op basis van de (ontwerp) financiële cijfers zoals eerder deze vergadering goedgekeurd door de raad van bestuur.

De raad van bestuur besluit, op basis van de aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité en na validatie van de financiële cijfers op 31 december 2024 door het audit- en risicocomité, dat voor de uitbetaling van de variabele remuneratie aan de leden van het uitvoerend comité voor de prestatiecyclus 2022-2024 de prestatieniveaus werden gehaald als volgt:

- (i) Gemiddelde EPS-groei: tussen doel en maximale prestatie (115,75%);
- (ii) EPC- dekking: maximale prestatie (125%);
- (iii) Werknemerstevredenheid: maximale prestatie (125%).

### H. Variabele incentives op lange termijn prestatiecyclus 2025-2028: KPI's + prestatieniveaus

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft een voorstel gedaan over de KPI's, hun gewicht, de toepasselijke prestatieniveaus en de overeenkomstige bonusniveaus voor de prestatiecyclus 2025-2028 (zie Bijlage 2) dat door de raad van bestuur wordt besproken.

Het voorstel houdt al rekening met het herziene remuneratiebeleid en is onderworpen aan de goedkeuring van het herziene remuneratiebeleid door de gewone algemene vergadering.

Na beraadslaging keurt de raad van bestuur het voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité goed voor de prestatiecyclus 2025-2028 en verzoekt het benoemings- en bezoldigingscomité om de addenda bij de managementovereenkomsten op te stellen om deze beslissing op te nemen.

### Belangenconflicten in het kader van artikel 37 van de Wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen

Op 30 april 2025 heeft Aedifica haar participatie in haar JV (perimeter) vennootschap verkocht aan haar JV-partner. In het kader van de transactie bezit Aedifica geen aandelen meer in de vennootschap. De overname vond plaats tegen standaard markt-

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

voorwaarden en in overeenstemming met artikel 49, §2 van de Wet betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Dit potentiële belangenconflict werd gemeld aan de FSMA in overeenstemming met artikel 37 van de Wet betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

## 9.2 COMPLIANCE OFFICER

De onafhankelijke compliancefunctie wordt uitgevoerd overeenkomstig artikel 17 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. De heer Thomas Moerman, Group General Counsel, voert de functie van compliance officer uit. Hij heeft onder meer als opdracht om te waken over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van de Vennootschap, verricht voor eigen rekening door bestuurders en andere personen die door de laatstgenoemde worden aangesteld, om het risico op misbruik van voorwetenschap te beperken.

### Toezicht op transacties met Aedifica-aandelen

De compliance officer stelt de lijst op van personen die over informatie beschikken waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het bevoorrechte informatie is en werkt deze lijst bij. Hij zorgt ervoor dat de betrokken personen op de hoogte worden gebracht van hun vermelding op die lijst.

Bovendien waakt hij over het vaststellen door de raad van bestuur van de zogenaamde 'gesloten periodes'. Tijdens die periodes zijn transacties op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica verboden voor de bestuurders van Aedifica en voor alle personen die op de hierboven vermelde lijst staan, evenals voor alle personen met wie zij nauw verbonden zijn. De gesloten periodes zijn de volgende:

- de 30 kalenderdagen die voorafgaan aan de publicatiedatum van de jaarlijkse en halfjaarlijkse resultaten;
- de 15 kalenderdagen die voorafgaan aan de publicatiedatum van de kwartaalresultaten;

- elke periode waarin er voorwetenschap bekend is;
- elke andere periode die de compliance officer beschouwt als een gevoelige periode, rekening houdend met de ontwikkelingen die zich op dat moment binnen de Vennootschap voordoen;

telkens eindigend één uur na de publicatie van respectievelijk de jaarlijkse, halfjaarlijkse of kwartaalresultaten door middel van een persbericht op de website van de Vennootschap.

### Beperkingen voor transacties door bestuurders en leden van het uitvoerend comité

Bestuurders, leden van het uitvoerend comité en nauw aan hen verwante personen die de intentie hebben om transacties uit te voeren die betrekking hebben op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica, moeten de compliance officer minstens 48 uur vóór de uitvoering van de transacties schriftelijk op de hoogte brengen. Indien de compliance officer zelf de intentie heeft om zulke transacties uit te voeren, dan moet hij de voorzitter van de raad van bestuur minstens drie werkdagen vóór de uitvoering van de transacties schriftelijk daarvan op de hoogte brengen. De compliance officer, of desgevallend de voorzitter van de raad van bestuur, laat de betrokken persoon binnen 48 uur na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving weten of er volgens hem redenen bestaan om te denken dat de geplande transactie een inbreuk vormt op de regels. De bestuurders, de leden van het uitvoerend comité en de nauw aan hen verwante personen moeten de uitvoering van de transacties binnen de twee werkdagen aan de Vennootschap bevestigen. De compliance officer moet een schriftelijk spoor bewaren van alle kennisgevingen over de geplande en gerealiseerde transacties, en de ontvangst van zulke kennisgevingen schriftelijk bevestigen.

De bestuurders, de leden van het uitvoerend comité en de personen die nauw met hen verbonden zijn, moeten alle transacties in aandelen van de Vennootschap die ze voor eigen rekening uitvoeren en waarvan de waarde op kalenderjaarbasis meer dan 20.000 € bedraagt, melden aan de FSMA. Aan de hiervoor bedoelde meldingsplicht moet uiterlijk drie werkdagen na het uitvoeren van de transacties worden voldaan.

## 9.3 MELDING VAN ONREGELMATIGHEDEN

Aedifica beschikt over een interne procedure om potentiële of daadwerkelijke inbreuken op de geldende wettelijke regels, haar Corporate Governance Charter en haar gedragscode (speak up-beleid) te melden.

## 9.4 ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Aedifica heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in artikelen 3:6 en 3:32 WvV.

## 9.5 KAPITAALVERHOOGINGEN IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

Er zijn geen kapitaalverhogingen geweest in het kader van het toegestane kapitaal in 2025.

## 9.6 ELEMENTEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD

Overeenkomstig artikel 34 van het Belgische koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, geeft Aedifica een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod.

### Kapitaalstructuur

#### Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 31 december 2025 bedraagt het kapitaal 1.254.742.260,03 €. Het wordt vertegenwoordigd door 47.550.119 aan-

delen, die ieder 1/47.550.119<sup>de</sup> van het kapitaal vertegenwoordigen.

### Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten. Aangaande die rechten en plichten wordt er in de eerste plaats verwezen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving: het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de Belgische wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, en het Belgische koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Tevens moet er worden verwezen naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk 'Permanente documenten').

### Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Aedifica is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 21 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Alle 47.550.119 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam (gereglementeerde markten).

### Bijzondere zeggenschapsrechten

Aedifica does not have holders of securities to which special controlling rights are attached.

### Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Aedifica heeft geen (dergelijk) aandelenplan voor werknemers.

### Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 31 december 2025 bezat Aedifica 855 eigen aandelen.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Aedifica en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover Aedifica er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

### Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van Aedifica

#### Benoeming en vervanging van de leden van de raad van bestuur

In overeenstemming met artikel 10 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor een maximale duur van drie jaar benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herkiesbaar. Het mandaat van de uittredende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist. Dat recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt. De bestuurder die wordt benoemd ter vervanging van een andere, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

#### Statutenwijzigingen

Aangaande de wijziging van de statuten wordt er verwezen naar de op Aedifica van toepassing zijnde regelgeving. In het bijzonder wordt erop gewezen dat ieder ontwerp tot wijziging van de statuten

van Aedifica vooraf moet worden goedgekeurd door de FSMA.

### Bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld zonder mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van 2 jaar te rekenen vanaf bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

Op 31 december 2025 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal 1) 627.371.130,01 € indien de te realiseren kapitaalverhoging voorziet in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, 2) 250.948.452,00 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en 3) 125.474.226,00 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld zonder mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. elke andere vorm van kapitaalverhoging. Van het totale maximumbedrag van het toegestaan kapitaal (1.254.742.260,03 €) is nog het volledige bedrag van 1.254.742.260,03 € beschikbaar om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. Aedifica heeft op 31 december 2025 geen eigen aandelen in pand.

### Belangrijke overeenkomsten waarbij Aedifica partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over Aedifica na een openbaar overnamebod

Het is gebruikelijk dat kredietovereenkomsten zogenaamde 'change of control'-clausules bevatten die de kredietverstrekker de mogelijkheid bieden om het gebruik van het krediet op te schorten en/of onmiddellijke terugbetaling van de uitstaande kredieten, interesten en overige uitstaande bedragen te eisen in geval van een wijziging van controle over de Vennootschap.

De volgende kredietovereenkomsten bevatten dergelijke clausule van controlewijziging:

- de kredietovereenkomsten afgesloten met BNP Paribas Fortis op 23 juni 2021, 6 juli 2022, 15 juni 2023, 27 juni 2024, 17 juli 2024, 29 november 2024 (met ingang van 31 januari 2025), 11 juni 2025 en 14 november 2025;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met KBC Bank op 12 november 2019, 8 juni 2021, 7 april 2022, 30 januari 2023 en 26 september 2024;
- de kredietovereenkomst afgesloten met Caisse d'Epargne Hauts De France op 27 juni 2025;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Banque Européenne du Crédit Mutuel op 25 juli 2023;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Belfius Bank op 18 mei 2020, 12 juli 2021, 31 maart 2022, 30 maart 2023, 12 april 2024, 24 december 2024 (met ingang van 31 mei 2025) en 18 november 2025;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met ING België op 14 juni 2022, 22 november 2022, 1 september 2023, 31 december 2024 en 1 december 2025;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Triodos Bank op 19 oktober 2023 en 14 november 2024 (met ingang van 31 maart 2025);
- de kredietovereenkomsten aangegaan met Argenta Spaarbank en Argenta Assurantie op 20 december 2017;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met ABN Amro Bank op 28 juli 2022, 15 juni 2023, 7 december 2023 en 14 februari 2025 (met ingang van 31 maart 2025);
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Société Générale op 8 juni 2023, 23 december 2024 en 18 augustus 2025;
- de kredietovereenkomst afgesloten met Intesa Sanpaolo S.p.A., bijkantoor Amsterdam, op 8 juni 2022;
- de kredietovereenkomst afgesloten met Bank Of China (EUROPE) NV op 1 juli 2022;
- de kredietovereenkomst afgesloten met Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn op 22 oktober 2024;
- de kredietovereenkomst afgesloten met JP Morgan SE op 10 december 2025;

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

- de kredietovereenkomst afgesloten met Citibank Europe PLC op 30 januari 2026;
- garantiestellingen door de Vennootschap ten aanzien van de Europese Investeringsbank (EIB), ten gunste van Hoivatilat Oyj (een 100% dochter van de Vennootschap) voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van laatstgenoemde onder de kredietovereenkomsten aangegaan met de Europese Investeringsbank van 23 april 2018 en 22 mei 2019 en volgende en meest recentelijk gewijzigd op 28 februari 2023.
- garantiestellingen door de Vennootschap ten aanzien van OP, ten gunste van Hoivatilat Oyj (een 100% dochter van de Vennootschap) voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van laatstgenoemde onder de kredietovereenkomsten aangegaan met OP op 5 december 2023 en 26 juni 2025;

Daarnaast bevatten de thesauriebewijzen die op 17 december 2018 werden uitgegeven in het kader van het thesauriebewijzenprogramma op lange termijn een clause van controlewijziging.

De USPP-obligatie van 17 februari 2021 en de schuldinstrumenten als gevolg daarvan uitgegeven op 3 maart 2021 tussen de Vennootschap en de houders van dergelijke schuldinstrumenten bevatten eveneens bepalingen die voorzien in een mogelijke vervroegde opeisbaarheid van de terugbetaling van de schuldinstrumenten, in geval van een verandering van controle over de Vennootschap.

De duurzame obligatie die op 2 september 2021 door de Vennootschap werd uitgegeven, bevat ook bepalingen die voorzien in de vervroegde aflossing van de schuldinstrumenten in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Elk van deze clauses betreffende een wijziging van controle werd goedgekeurd door de algemene vergadering (zie notulen van vorige algemene vergaderingen), met uitzondering van de clauses opgenomen in de krediet- en schuldovereenkomsten die dateren van na de laatste gewone algemene vergadering van 13 mei 2025, waarvoor de goedkeuring van de clause betreffende de wijziging van controle zal worden gevraagd aan de algemene vergadering van 12 mei 2026.



SHIPLEY MANOR - WOONZORGCENTRUM IN SHIPLEY (UK)

## Tussen Aedifica en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers wordt beëindigd

Indien de managementovereenkomst met de CEO binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, dan heeft de CEO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan achttien maanden bezoldiging.

In de overeenkomsten gesloten met de andere leden van het uitvoerend comité en de werknemers van Aedifica werd er geen dergelijke contractuele clause opgenomen.

## 10. GROEPS-STRUCTUUR

Op 31 december 2025 heeft Aedifica NV perimervennootschappen in negen verschillende landen: België, Luxemburg, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk (met inbegrip van de Britse Kroonbezit gebieden Jersey en het eiland Man), Finland, Zweden, Ierland en Spanje.

Het vastgoed gelegen in een bepaald land wordt altijd gehouden door een perimervennootschap van Aedifica in dat bepaalde land, met uitzondering van (i) bepaald vastgoed gelegen in Duitsland die niet alleen worden gehouden door de Duitse perimervennootschappen, maar ook gedeeltelijk door Aedifica NV en Aedifica's Luxemburgse perimervennootschappen en (ii) het vastgoed gelegen op het eiland Man dat wordt gehouden door een perimervennootschap in Jersey.

Na de verkoop van de Zweedse portefeuille in 2025 bezit de Zweedse vennootschap geen activa meer.

Het organigram op de pagina's 115-116 toont de perimeter van de Groep en haar aandeel in elke perimervennootschap.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

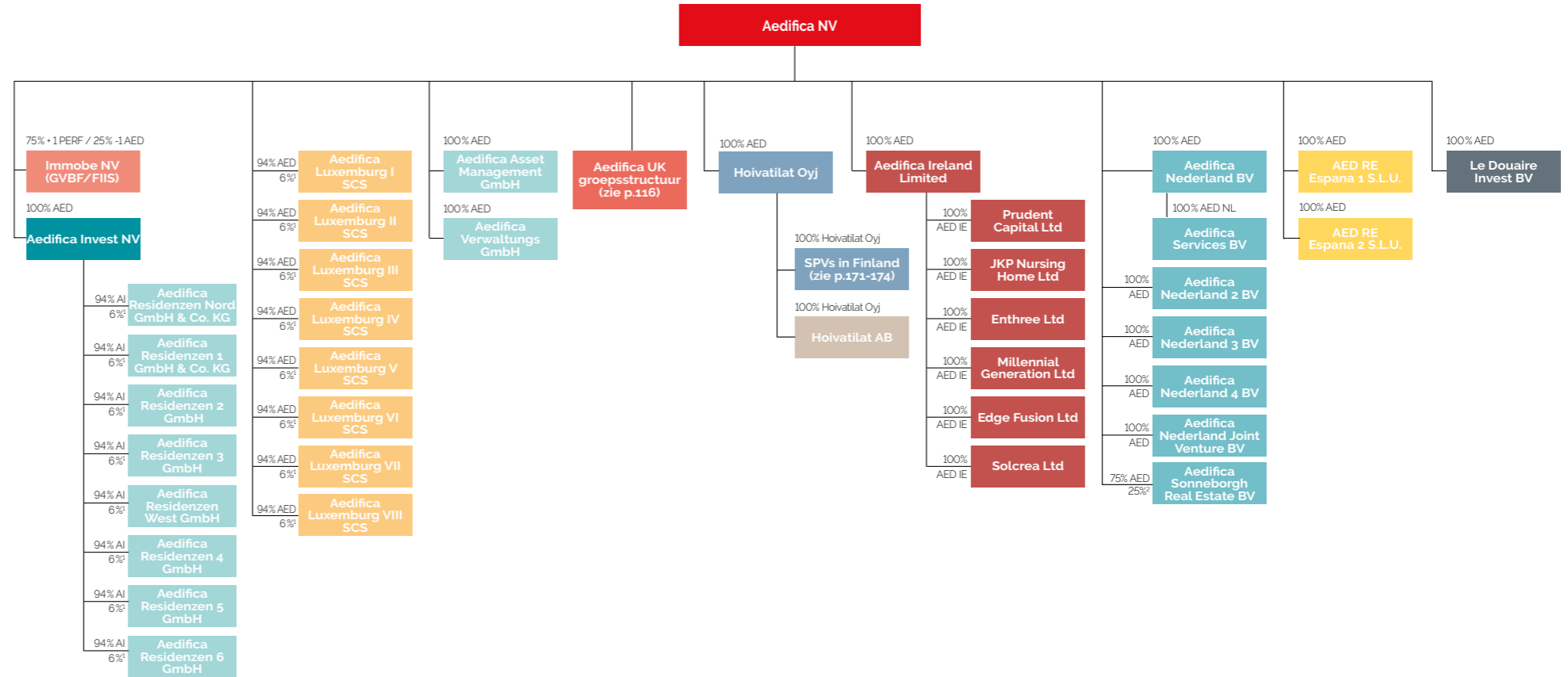
### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## AEDIFICA NV – GROEPSSTRUCTUUR OP 31 DECEMBER 2025



1. De overige 6% wordt aangehouden door een investeerder die niet verbonden is met Aedifica.  
 2. De overige 25% wordt aangehouden door een partner die niet verbonden is met Aedifica.

- Moedervenootschap, genoteerd aan Euronext
- Geassocieerde vennootschap in België
- Dochtervennootschappen in België
- Dochtervennootschappen in Luxemburg
- Dochtervennootschappen in Duitsland
- Dochtervennootschappen in het Verenigd Koninkrijk / Jersey
- Dochtervennootschappen in Finland
- Dochtervennootschappen in Sweden
- Dochtervennootschappen in Ierland
- Dochtervennootschappen in Nederland
- Dochtervennootschappen in Spanje
- Tijdelijke SPV's in België (samen te voegen met Aedifica NV in de komende maanden)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

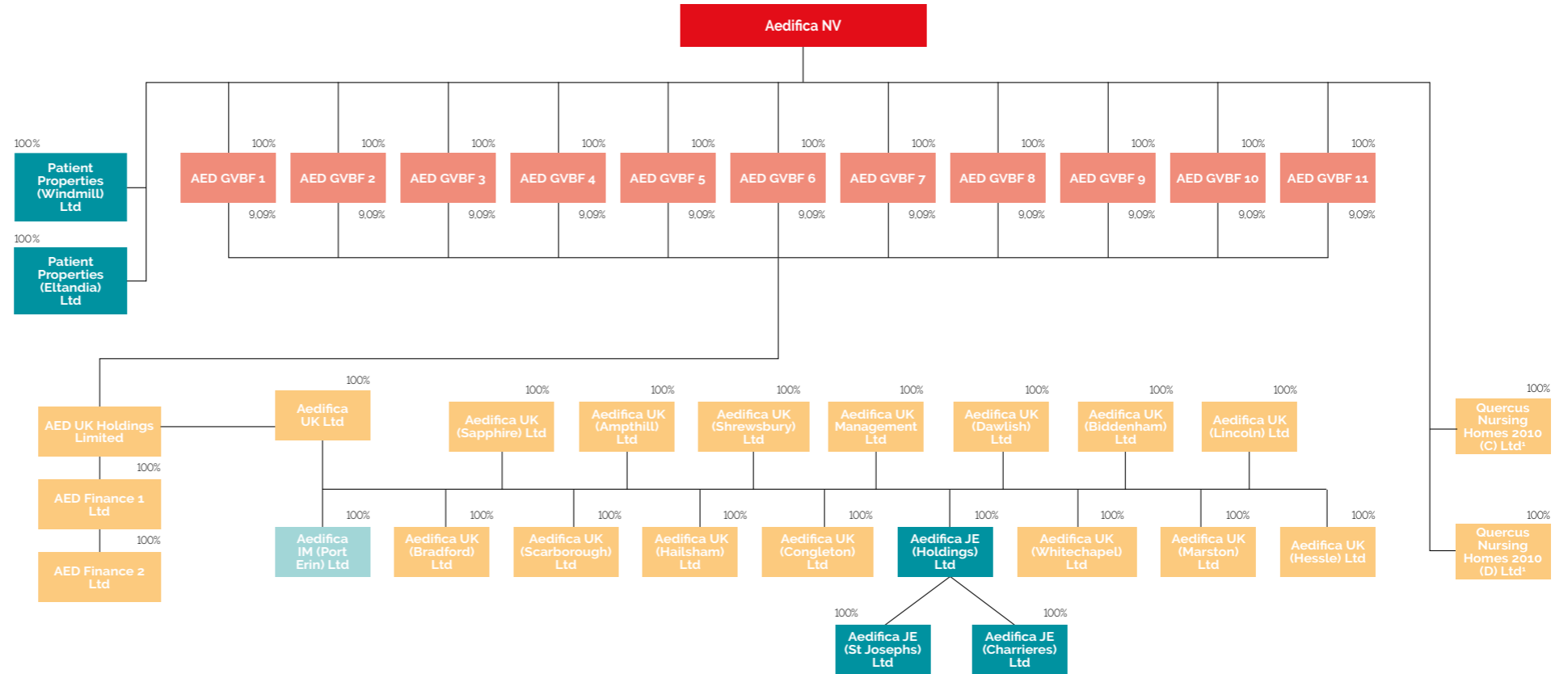
## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## AEDIFICA – UK GROEPSSTRUCTUUR OP 31 DECEMBER 2025



1. Deze entiteiten bevinden zich in liquidatie.

- Moedervernootschap, genoteerd aan Euronext
- Dochtervervenootschappen in België
- Dochtervervenootschappen in Jersey
- Dochtervervenootschappen in het Verenigd Koninkrijk
- Dochtervervenootschappen op het eiland Man

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



OVER HET  
ALGEMEEN IS  
AEDIFICA'S  
RISICONIVEAU  
IN 2025 LICHT  
GEDAALD TEN  
OPZICHTE VAN  
2024.



# Risicofactoren

DE KROON  
ZORGCAMPUS IN DRONTEN (NL)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

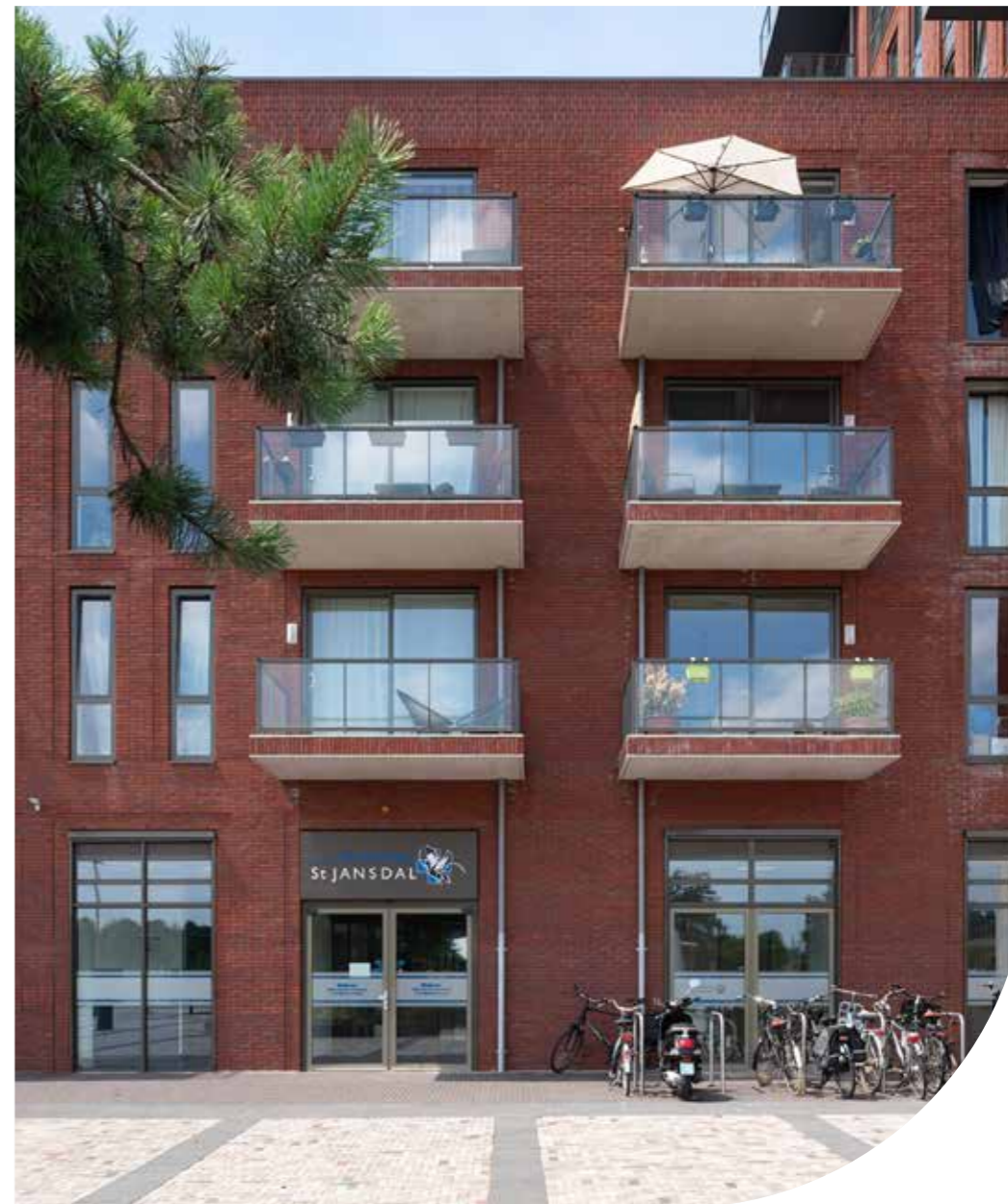


Aedifica's strategie heeft als doelstelling op lange termijn waarde te creëren voor al haar stakeholders door gericht te investeren in Europees zorgvastgoed. Via haar 'buy and hold' strategie wil de Groep een solide en groeiende inkomsten- en dividendstroom genereren zonder daarbij een robuuste en gediversifieerde balans uit het oog te verliezen. De activiteiten van Aedifica vinden echter plaats in een voortdurend veranderende omgeving die de Groep blootstelt aan interne en externe risico's en onzekerheden die het vermogen om haar doelstellingen te bereiken, kunnen beïnvloeden.

Aedifica verbindt zich ertoe deze risico's en onzekerheden zo goed mogelijk te beheersen door de relevante indicatoren ervan op permanente basis op te volgen. Bovendien is Aedifica ervan overtuigd dat risicobeheer niet alleen op het niveau van de raad van bestuur moet worden besproken, maar ook moet worden geïntegreerd in de bedrijfscultuur van de Groep zodat alle medewerkers zich bewust zijn van de risico's van de Groep en deze beter kunnen identificeren, controleren en beperken.

In 2025 heeft Aedifica haar risicomatrix geactualiseerd, rekening houdend met de impact van recente macro-economische gebeurtenissen zoals veranderingen in de rentevoeten en de inflatie en de solvabiliteit van de huurders. Dit heeft geleid tot de toevoeging van twee nieuwe risicofactoren aan de lijst van de tien meest materiële en relevante risico's: het risico in verband met de GBP/EUR-wisselkoers en, na het ruilbod van Aedifica op alle Cofinimmo-aandelen, het risico in verband met de reputatie van de Groep.

De risico's in verband met wijzigingen in de wetgeving en de inflatie zijn uit de lijst geschrapt. Het risico in verband met ontwikkelingsprojecten is licht gestegen, niet inhoudelijk, maar louter vanwege de omvang van de pijplijn. Hoewel het transactievolume en de vastgoedwaarden op de investeringsmarkt in 2025 licht zijn gestegen, blijven de risico's van nulgroei en de reële waarde van het vastgoed ongewijzigd ten opzichte van 2024.



DE KROON - ZORGCAMPUS IN DRONTEN (NL)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# RISICOMANAGEMENTPROCES



Aedifica's risicomanagementproces is opgezet om risico's systematisch te identificeren, te beoordelen en te beheren. Het doel is om mogelijke ongunstige ontwikkelingen in een vroeg stadium op te sporen, tijdig maatregelen te nemen om deze te beperken en de evolutie ervan op te volgen.

De risicobeoordeling gebeurt zoveel mogelijk aan de hand van kwantitatieve parameters, waarbij zowel de potentiële impact op de KPI's van de Groep als de kans dat het risico zich voordoet, in aanmerking worden genomen. Op basis van deze beoordeling worden de risico's gecategoriseerd op een heatmap (zie pagina 120). In dit hoofdstuk worden de meest materiële en relevante risico's beschreven die Aedifica continu monitort.



## IDENTIFICATIE

### Identificeren en onderzoeken van (nieuwe) risico's

- Risk Manager
- Uitvoerend comité
- Audit- en risicocomité
- Raad van bestuur



## BEOORDELING

### Analyseren en evalueren van de geïdentificeerde risico's, op basis van impact en waarschijnlijkheid

- Compliance Officer
- Risk Manager



## BEHEER

### Actief risicobeheer door risico's te vermijden, te voorkomen, te beperken of te accepteren

- Personeel
- Uitvoerend comité



## MONITORING

### Continu monitoren van de impact en veranderingen van risico's

- Personeel
- Risk Manager
- Uitvoerend comité
- Audit- en risicocomité
- Raad van bestuur

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# MEEST MATERIËLE RISICO'S

Aedifica identificeert haar voornaamste risico's door rekening te houden met hun potentiële impact op de KPI's van de Groep en de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen (zie de heatmap impact/waarschijnlijkheid). Tijdens de risicoanalyse voor 2025 (waarbij alle geïdentificeerde risico's van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 werden onderzocht) werden 32 risico's geïdentificeerd en gecontroleerd. Van die 32 risico's rapporteert Aedifica in dit hoofdstuk de 10 meest materiële en relevante risico's.

Bij de beoordeling werd niet alleen gekeken naar de waarschijnlijkheid en de mogelijke impact van elk risico, maar ook naar de bestaande risicobeperkende maatregelen die Aedifica al had genomen. De andere risico's waren ofwel niet specifiek voor de Groep, ofwel werd in de risicoanalyse vastgesteld dat ze geen significante invloed hadden op de strategie van de Groep.

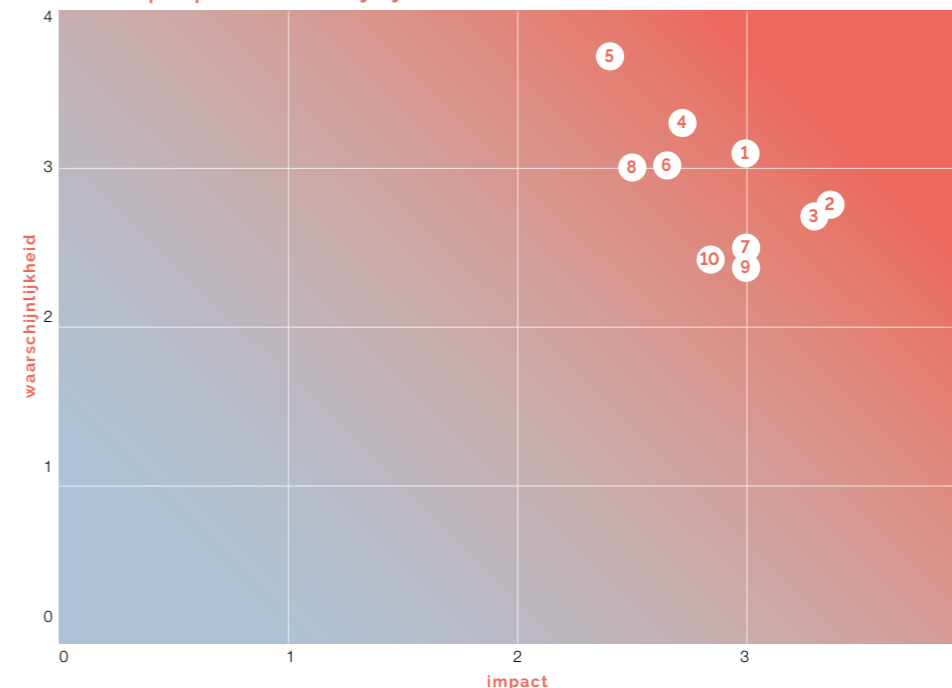
Over het algemeen is het risiconiveau van Aedifica in 2025 licht gedaald ten opzichte van 2024. Dat heeft vooral te maken met het feit dat de rentevoeten verder zijn gedaald, wat een positief effect

zou moeten hebben op Aedifica's toekomstige investeringen en herfinanciering van schulden. De winstgevendheid van huurders blijft echter een aandachtspunt in sommige landen waar Aedifica actief is, hoewel de bezettingsgraad en de inkomsten per bewoner in 2025 verder verbeterd zijn.

De Groep erkent dat er andere risicofactoren kunnen bestaan die momenteel onbekend zijn, niet kunnen worden voorspeld en/of die worden beschouwd als weinig waarschijnlijk of niet materieel voor de Groep, haar activiteiten en/of haar financiële positie, rekening houdend met de informatie waarover Aedifica beschikt op de publicatiedatum van dit jaarverslag. Het onderstaande overzicht is bijgevolg niet volledig en werd opgesteld op basis van de beschikbare informatie op de publicatiedatum van dit jaarverslag.

Ranking	Risicocategorie	Risico
1	Vastgoedportefeuille	Huurgelden en huurders
2	Financieel	Financieringsrisico
3	Strategisch	Nulgroei
4	Markt	Reële waarde van het vastgoed
5	Duurzaamheid	Klimaatverandering
6	Vastgoedportefeuille	Ontwikkelingsprojecten
7	Strategisch	Reputatierisico
8	Strategisch	Vastgoedrotatie/desinvesteringen
9	Financieel	Wisselkoers
10	Financieel	Schuldstructuur

Heat map impact / waarschijnlijkheid



# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1. Huurgelden en huurders

Risicocategorie: vastgoedportefeuille

Risicostrategie: accepteren/vermijden/verleggen/beperken

### Risicobeschrijving:

De volledige omzet van de Groep bestaat uit huurinkomsten van gebouwen die worden verhuurd aan professionele zorgverleners. Een somber economisch klimaat of andere factoren kunnen een materiële invloed hebben op de capaciteit van de huurders van Aedifica om hun huur te betalen. Bijvoorbeeld, de energiecrisis heeft samen met de stijgende arbeidskosten geleid tot een daling van de rendabiliteit van de exploitanten, heeft hun marges onder druk gezet en kan bijgevolg hun capaciteit om huur te betalen verzwakken.

In sommige gevallen kan de Groep, op verzoek van de huurder, besluiten de huur van bepaalde gebouwen (tijdelijk) te verlagen of niet volledig te indexeren om de huurniveaus van de huurders opnieuw in evenwicht te brengen met hun toekomstige inkomstenpotentieel. Bovendien kunnen nieuwe huurcontracten, wanneer huurders op een vervalddag vertrekken of wanneer het huurcontract afloopt, lagere huurgelden opleveren dan de huidige huurcontracten. In het ergste geval kan een huurder in gebreke blijven en kunnen de huurinkomsten volledig verloren gaan, wat nog verergerd zou worden als er niet snel een nieuwe huurder kan worden gevonden en/of de nieuwe huurder om een huurvermindering vraagt.

Dit risico zou een negatieve invloed hebben op de bedrijfs- en nettoresultaten van de Groep, en dus op de winst per aandeel en bijgevolg op het vermogen van de Venootschap om dividenden uit te keren.

### Waarom is dit risico significant voor Aedifica?

- Op 31 december 2023:
  - bedragen de uitstaande handelsvorderingen 17,5 miljoen €, met inbegrip van waardeverminderingen;
  - bedragen de provisies voor waardeverminderingen op uitstaande handelsvorderingen 2,3 miljoen €.
- Een daling van de huurinkomsten, al dan niet als gevolg van nieuwe onderhandelingen, zal de winst per aandeel beïnvloeden. Op 31 december 2025 zou een daling van de huurinkomsten met -1% het nettoresultaat per aandeel met 0,08 € verminderen.
- De Groep is niet verzekerd tegen wanbetaling door huurders.

### Hoe beperkt Aedifica dit risico?

- Aedifica voert een grondige analyse uit van het businessplan van de exploitant alvorens in een nieuw project te investeren.
- Aedifica volgt de financiële prestaties van haar huurders op.
- Aedifica heeft procedures ingevoerd voor de facturering en de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden.
- Aedifica heeft huurgaranties (in de vorm van 'debentures', bankgaranties, beperkte bankdeposito's (soort kredietverzekering), garanties van moederbedrijven of andere soorten waarborgen) afgesloten met haar exploitanten, in overeenstemming met de gangbare marktpraktijken in elk van de verschillende rechtsgebieden waarin de Groep actief is.
- Aedifica spreidt haar blootstelling aan huurders door haar huurdersbestand te diversifiëren (brede waaier van hoofdzakelijk commerciële exploitanten en een groeiend segment van publieke en non-profit exploitanten).

### Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?

- Diversificatie/concentratie van het huurdersbestand (Clariane groep – de huurder met het grootste aandeel in de huurinkomsten van Aedifica – vertegenwoordigt 9,3% van de huurinkomsten van de Groep).
- Diversificatie van activatypes binnen het zorgvastgoedsegment.
- Kredietwaardigheid van de huurder.
- Evolutie van de KPI's van de huurder (Ebitdarm, rent cover, bezettingsgraad, enz.).
- Afwijking van de huurinkomsten ten opzichte van het budget.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Financieringsrisico

Risicocategorie: **financieel**

Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

### Risicobeschrijving:

Als GVV is Aedifica voor de financiering van haar activiteiten en investeringen in grote mate afhankelijk van haar vermogen (en de voorwaarden waartegen zij in staat is) om middelen te verkrijgen, hetzij via leningen, hetzij via eigen vermogen.

Verschuivende negatieve scenario's kunnen zich voordoen, zoals:

- in het algemeen:
  - verstoringen op de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten;
  - een vermindering van de kredietverleningscapaciteit en/of -bereidheid van banken;
  - een verlagende van de kredietwaardigheid van de Groep;
- en meer specifiek:
  - een stijging van de rentevoeten;
  - een negatieve perceptie van investeerders ten aanzien van vastgoedbedrijven in het algemeen en/of het vastgoedsegment waarin de Groep investeert in het bijzonder;

Deze scenario's zouden het moeilijk of zelfs onmogelijk maken om nieuwe schuld- en/of kapitaal financiering te verkrijgen of bestaande financiering tegen gunstige voorwaarden te verlengen.

Een materiële stijging van de financieringskosten van de Groep zou een impact hebben op de algemene winstgevendheid van de Groep en op nieuwe investeringen, terwijl het onvermogen om financiering te verkrijgen uiteindelijk zou kunnen leiden tot liquiditeitsproblemen.

Waaron is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet-beschikbaarheid van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredieten) om rente en exploitatiekosten te betalen, dividenden uit te keren en uitstaande leningen terug te betalen op de relevante vervaldatum.</li> <li>• Hogere financieringskosten zullen leiden tot een daling van de winstgevendheid. Een stijging van de Euribor-rente met 100 basispunten heeft een negatief effect op de EPRA Earnings' van 2,4 miljoen €, wat overeenkomt met 0,05 € per aandeel (rekening houdend met de op 31 december 2025 lopende derivaten).</li> </ul> <p>Op 31 december 2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vervalt ca. 534 miljoen € aan schulden binnen één jaar (met inbegrip van kortlopende thesauriebewijzen), 541 miljoen € in 2027 en 559 miljoen € in 2028;</li> <li>- bestaat de financiële schuld van de Groep voor 65% uit schulden met variabele rente en voor 35% uit schulden met vaste rente. Het niet-gedekte deel van de totale financiële schulden bedraagt 12%.</li> <li>• Een grotere moeilijkheid, of zelfs onmogelijkheid, om geïdentificeerde nieuwe acquisities of ontwikkelingsprojecten te financieren:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stijgende rentevoeten kunnen de toekomstige groei van de Groep (zie ook risicofactor 3, 'Nulgroei') en de rendabiliteit van nieuwe acquisities en/of ontwikkelingsprojecten negatief beïnvloeden als de kosten van nieuwe financiering te hoog zijn in vergelijking met het rendement dat de toekomstige activa bieden;</li> <li>- Door de algemene negatieve stemming onder beleggers lag de koers van het Aedifica-aandeel (67,50 €) in de loop van het boekjaar 2025 onder de nettoactiefwaarde per aandeel (77,05 €), waardoor het moeilijker is geworden om (i) vastgoed te verwerven door middel van inbreng in natura, (ii) eigen vermogen aan te trekken en (iii) de winst per aandeel (en dus het dividend per aandeel) op een stabiel niveau te houden na een kapitaalverhoging, omdat er een groter aantal aandelen wordt uitgegeven.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aedifica beschikt over voldoende kredietlijnen om de exploitatiekosten en de geplande investeringen te financieren. Op 31 december 2025 bedroegen de bevestigde en niet-opgenomen langetermijnkredieten ca. 743 miljoen € (zie pagina 73).</li> <li>• Aedifica monitort de gemiddelde kost van de schulden op kwartaalbasis. Op 31 december 2025 bedraagt de gemiddelde kost van de schulden' incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen 2,1%.</li> <li>• Aedifica monitort de nettoschuld/EBITDA-ratio en de rentedekkingsratio (ICR) op kwartaalbasis. Op 31 december 2025 bedraagt de nettoschuld/EBITDA-ratio 7,8, terwijl de ICR 6,2 bedraagt.</li> <li>• Aedifica monitort de looptijden van de indekkingen om ervoor te zorgen dat ten minste 60% van de schuld tegen variabele rentevoet is ingedekt tegen renteschommelingen.</li> <li>• Aedifica bouwt een steeds groter netwerk uit van bestaande en potentiële verstrekkers van financiële middelen.</li> <li>• Aedifica heeft gekozen voor een conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de looptijden van de schulden (zie pagina 73).</li> <li>• Aedifica volgt dagelijks haar liquide middelen op.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolutie van de rentevoeten.</li> <li>• Indekkingsgraad.</li> <li>• Liquiditeit op toegezegde kredietlijnen.</li> <li>• Beurskoers versus nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel.</li> <li>• Gemiddelde kost van de schulden.</li> <li>• Schuldgraad.</li> <li>• Kredietrating van externe bureaus.</li> <li>• Nettoschuld/EBITDA.</li> <li>• Interest cover ratio.</li> </ul>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3. Nulgroei

Risicocategorie: **strategisch**

Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>De huidige economische omstandigheden, in het bijzonder de hoge rentevoeten en de lage winstmarges van de huurders (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeld en huurders' en risicofactor 2. 'Financieringsrisico'), vormen een uitdaging voor Aedifica's groeivoorzichten. Aangezien Aedifica er in het verleden in geslaagd is om haar activiteiten significant uit te breiden, kan een vertraging van, of een gebrek aan groei een negatieve impact hebben op de verwachtingen van de aandelenmarkt (waarbij investeren op de beurs als minder aantrekkelijk kan worden beschouwd in vergelijking met andere investeringen die als minder risicovol worden gepercipieerd, zoals (overheids) obligaties), het vertrouwen van de partners van de Venootschap doen afbrokkelen en de toegang tot kapitaal bemoeilijken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De doelstelling van Aedifica's strategie is om kapitaal aan te trekken tegen een betaalbare prijs om te investeren in zorgvastgoed en om rendement voor de aandeelhouders te creëren. Wanneer de kost van kapitaal toeneemt, is die strategie moeilijker te implementeren.             <ul style="list-style-type: none"> <li>In 2025 bedroegen Aedifica's kapitaalinvesteringen op kasbasis 185 miljoen € tegenover 368 miljoen € in 2024.</li> </ul> </li> <li>De beurskoers is gewaardeerd op basis van toekomstige kasstromen. Wanneer die onder druk komen te staan door lage groeivoorzichten en hogere kosten van de schulden, kan dit wegeen op de beurskoers.             <ul style="list-style-type: none"> <li>Op 31 december 2025 bedroeg de beurskoers 67,50 € tegenover een nettoactiefwaarde per aandeel van 77,05 €.</li> </ul> </li> <li>Een nulgroei-strategie die wordt uitgevoerd over een lange periode zou Aedifica's vermogen om haar dividend te verhogen kunnen aantasten.             <ul style="list-style-type: none"> <li>Voor het boekjaar 2025 zal Aedifica een brutodividend van 4,00 € per aandeel uitkeren, een stijging van 3% in vergelijking met het brutodividend van 3,90 € per aandeel dat werd uitgekeerd in 2024. De verhoging van het dividend bedraagt gemiddeld 6% per jaar.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door een lage schuldgraad te handhaven. Op 31 december 2025 bedroeg de schuldgraad 40,8%.</li> <li>Door regelmatig haar strategische plannen te herzien en te toetsen, en door het actief beheer van haar pipeline van ontwikkelingsprojecten.</li> <li>Door accuraat en transparant te communiceren naar de markt (analisten en investeerders).</li> <li>Door een sterke dynamiek en krachtig ondernemerschap te behouden binnen de organisatie, om snel op nieuwe opportuniteiten te kunnen inspelen.</li> <li>Door een dividend uit te keren dat lager is dan de operationele kasstromen.</li> <li>Door kapitaal te recycleren wanneer opbrengsten uit desinvesteringen kunnen worden geherinvesteerd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumulatief jaarlijks groeipercentage (CAGR) van de portefeuille.</li> <li>Evolutie van de beurskoers.</li> <li>Inkomstengroei.</li> <li>Pay-out ratio van het dividend.</li> <li>Kapitaalkosten.</li> <li>Korting/premie ten opzichte van de nettoactiefwaarde.</li> </ul>

## 4. Reële waarde van het vastgoed

Risicocategorie: **markt**

Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>De reële waarde van vastgoedbeleggingen (geboekt in overeenstemming met de IAS 40-norm, op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen) varieert in de tijd en hangt af van diverse factoren waarover de Groep niet altijd volledige controle heeft (zoals een afnemende vraag, de technische kwaliteit van het gebouw incl. duurzaamheidsvereisten, een dalende bezettingsgraad, dalende huurinkomsten (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeld en huurders'), een stijging van de overdrachtsbelasting, stijgende rentevoeten (zie ook risicofactor 2. 'Financieringsrisico'), enz.).</p> <p>Een mogelijk verlies in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie zou een negatieve impact kunnen hebben op de schuldgraad (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur'), het nettoresultaat en de financiële situatie van de Groep.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op 31 december 2025 zou een verandering van 1% in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie een impact hebben van ca. 62,1 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep, ca. 1,31 € op de nettoactiefwaarde per aandeel en ca. 0,5% op de geconsolideerde schuldgraad. Tijdens het boekjaar 2025 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie gestegen met 1,29% bij ongewijzigde portefeuille.</li> <li>De stijging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten voor 2025 bedraagt 75,4 miljoen €.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt elk kwartaal gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen.</li> <li>De onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden gewisseld overeenkomstig artikel 24, §2 van de GVV-wet.</li> <li>Aedifica's triple en double net huurovereenkomsten impliceren dat de huurders verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer, het onderhoud en de herstelling van de gebouwen. Niettemin voert Aedifica in de mate van het mogelijke jaarlijks conditiecontroles uit. Deze controles zijn gebaseerd op de Nederlandse NEN 2767-standaard, die Aedifica in staat stelt de fysieke en technische kwaliteit van haar gebouwen objectief en uniform te meten.</li> <li>In het kader van het netto-nul-broei- en capex-strategie bereidt de Groep een capex-strategie op lange termijn voor om de kwaliteit van haar gebouwen te verbeteren en tegen 2050 de uitstoot tot netto-nul te reduceren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolutie van het rendement op basis van de reële waarde.</li> <li>Evolutie van de rentevoeten.</li> <li>Capex-bedrag besteed aan bestaande gebouwen.</li> <li>Leeftijd van gebouwen.</li> <li>Energieverbruik van gebouwen.</li> <li>Bezettingsgraad van gebouwen.</li> </ul>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 5. Klimaatverandering

Risicocategorie: **duurzaamheid**

Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>Klimaatverandering brengt verschillende uitdagingen met zich mee die niet alleen van invloed kunnen zijn op de integriteit van woonzorgcentra, maar ook op de manier waarop ze moeten worden gebouwd om deze uitdagingen het hoofd te kunnen bieden. Zo zullen extreme temperaturen specifieke ventilatie- en temperatuurregelingsmaatregelen vereisen, terwijl steeds extremere natuurverschijnselen en weersomstandigheden de toepassing van andere bouwtechnieken noodzakelijk zullen maken.</p> <p>In combinatie met steeds strengere regelgeving, de (toekomstige) invoering van CO<sub>2</sub>-emissieregelateerde belastingen op gebouwen die niet aan bepaalde drempels voldoen, en de algemene verschuiving van een op fossiele brandstoffen gebaseerde economie naar een koolstofarmere economie, kan dit leiden tot een complete paradigmaverschuiving in het ontwerp van gebouwen, met hogere directe en indirecte investerings- en exploitatiekosten tot gevolg voor gebouwen die niet aan de bovengenoemde normen voldoen, wat op zijn beurt een negatief effect zal hebben op de winstgevendheid van nieuwe en bestaande activa, en dus op de winstgevendheid van de Groep.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Negatieve impact op de huurinkomsten (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeden en huurders').</li> <li>Negatieve impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zie ook risicofactor 4. 'Reële waarde van het vastgoed').</li> <li>Negatieve impact op de bezettingsgraad (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeden en huurders').</li> <li>Onvermogen om niet-duurzame gebouwen te verhuren of te verkopen (zie ook risicofactor 8. 'Vastgoedrotatie/desinvesteringen').</li> <li>Negatieve impact op Aedifica's reputatie (zie ook risicofactor 7. 'Reputatierisico').</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aedifica heeft een netto-nul-broeikasgastraject opgesteld om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen van haar portefeuille tot netto-nul te reduceren (zie pagina 46). Voor 2030 werd een tussentijdse doelstelling vastgelegd om de nEUI voor de gehele Aedifica-portefeuille te verminderen tot een gemiddelde van 130 kWh/m<sup>2</sup>, terwijl er ook doelstellingen werden bepaald voor het uitvoerend comité en de country managers. De doelstellingen werden vastgesteld en de metingen werden uitgevoerd in overeenstemming met de CRREM-definities.</li> <li>Aedifica voert milieu 'due diligences' uit voor nieuwe gebouwen en ontwikkelingsprojecten.</li> <li>Aedifica monitort de energieprestaties van haar portefeuille. Een uitsplitsing van de energieprestaties van het vastgoed van de Groep op 31 december 2025 zal worden gerapporteerd in het Environmental Data Report van juni 2026.</li> <li>Aedifica's triple en double net huurovereenkomsten impliceren dat de huurders verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer, het onderhoud en de herstelling van de gebouwen. Niettemin voert Aedifica in de mate van het mogelijke jaarlijks conditiecontroles uit. Deze controles zijn gebaseerd op de Nederlandse NEN 2767-standaard, die Aedifica in staat stelt de fysieke en technische kwaliteit van haar gebouwen objectief en uniform te meten.</li> <li>Aedifica heeft een 'building assessment framework' ingevoerd (zie pagina 47). Dit beoordelingskader omvat 42 risico-items en wordt uitgevoerd in verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw. Het framework biedt inzichten in de potentiële fysieke risico's als gevolg van de klimaatverandering, op basis waarvan maatregelen kunnen worden genomen om gebouwen te beschermen.</li> <li>De Groep, ondersteund door een externe partner, heeft een risicoanalyse van de hele portefeuille uitgevoerd om een beter inzicht te krijgen in fysieke risico's en transitrisico's. De resultaten zijn verwerkt in onze strategische asset review en zullen, waar van toepassing, worden weerspiegeld in onze portefeuille- en asset managementstrategie (zie pagina 44).</li> <li>Investeren in een vastgoedportefeuille die verspreid is over heel Europa is een doeltreffende manier om de potentiële risico's in verband met extreme weersomstandigheden te beperken. Door geografische diversificatie kunnen investeringen worden gespreid over regio's met verschillende klimaten, waardoor de gevolgen van extreme weersomstandigheden zoals overstromingen en droogte worden beperkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aedifica's ESG-scores.</li> <li>Intensiteit van het netto-energieverbruik van gebouwen.</li> <li>Leeftijd van gebouwen.</li> <li>Capex-budget op gebouwniveau.</li> <li>Percentage duurzame financiering (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur').</li> <li>Geografische diversificatie.</li> <li>Dubbele materialiteitsbeoordeling.</li> </ul>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 6. Ontwikkelingsprojecten

Risicocategorie: **vastgoedportefeuille**

Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

### Risicobeschrijving

Als onderdeel van haar strategie ontwikkelt Aedifica zelf zorgvastgoed of geeft zij andere partijen opdracht dat te doen, om zo een portefeuille van kwalitatief hoogstaande en toekomstbestendige gebouwen te creëren.

Ontwikkelingsovereenkomsten zijn langetermijncontracten met ontwikkelaars, zorgoperatoren en lokale overheden in heel Europa. Als de marktomstandigheden echter veranderen, is het mogelijk dat een eerder onderhandelde overeenkomst niet langer voldoet aan de nieuwe economische context.

Aedifica's ontwikkelingsprojecten kunnen te maken krijgen met negatieve winstmarges als gevolg van stijgende kosten en kapitalisatievoeten.

Een aanzienlijk deel van de pijplijn wordt ontwikkeld via turnkey-contracten, waarbij het bouwrisico bij de ontwikkelaar ligt. De ontwikkelingsactiviteiten in Finland worden echter intern uitgevoerd, waardoor het bedrijf het risico loopt dat het budget wordt overschreden.

Bovendien zal Aedifica moeten investeren in kapitaaluitgaven (capex) om haar doelstellingen voor 2050 op het vlak van broeikasgasemissies te halen. Het is echter mogelijk dat deze investeringen niet resulteren in een stijging van de rendementen, aangezien de financiële kwetsbaarheid van de huurders kan verhinderen dat Aedifica de huren kan optrekken om de kosten van deze verbeteringswerken te dekken.

Tot slot kan Aedifica te maken krijgen met insolventie van aannemers/ontwikkelaars, wat kan leiden tot opleveringsvertragingen en budgetoverschrijdingen.

Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
Op 31 december 2024 bedroeg de waarde van Aedifica's ontwikkelingspijplijn 160 miljoen €. In 2025 werden 11 projecten afgerond voor een totaalbedrag van ca. 96 miljoen €, terwijl 22 nieuwe projecten voor een totaalbedrag van ca. 214,5 miljoen € aan de pijplijn werden toegevoegd. Actief beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat er een project van 1,5 miljoen € is ingetrokken, terwijl budgetwijzigingen en wisselkoerseffecten samen goed waren voor ca. 1 miljoen €. Op 31 december 2025 bedroeg de ontwikkelingspijplijn 276 miljoen €.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Driemaandelijke opvolging van het rendement van de ontwikkelingspijplijn.</li> <li>Proactief beheer van de pijplijn door het intrekken van projecten met een lager rendement (als deze nog niet volledig zijn toegezegd).</li> <li>Een aanzienlijk deel van de pijplijn wordt extern ontwikkeld met een vooraf overeengekomen opleveringsprijs, wat het ontwikkelingsrisico vermindert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendement van de pipeline en rendementsprognoses.</li> <li>Reputatie en track record van ontwikkelaars.</li> <li>Opvolging van oplevertijd.</li> <li>Kosten-budgetanalyse.</li> </ul>

## 7. Reputatierisico

Risicocategorie: **strategisch**

Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

### Risicobeschrijving

Reputatie en zichtbaarheid zijn van cruciaal belang voor een BEL 20-bedrijf. Naarmate de Groep en haar internationale aanwezigheid groeit, neemt de mogelijkheid en de impact van het risico op reputatieschade toe. Niet alleen moet de Groep haar reputatie en zichtbaarheid beschermen in de verschillende landen waar ze actief is, haar rapportering wordt ook zorgvuldiger geanalyseerd door een steeds grotere groep beleggers en analisten. Ook de omgang van haar huurders met hun bewoners, of de perceptie van zorgverleners in het algemeen (ongeacht of zij al dan niet een aanzienlijk deel van Aedifica's huurdersbestand vertegenwoordigen) kan de reputatie van de Groep aantasten.

Aedifica's ruilbod op alle Cofinimmo-aandelen heeft de zichtbaarheid van de Groep op de markt vergroot en dit risico naar boven gehaald op de lijst van belangrijkste risicofactoren.

Indien de reputatie van de Groep zou worden aangetast, zou dit haar groeivoorzichten kunnen schaden en de toegang tot kapitaal bemoeilijken (zie ook risicofactor 2. 'Financieringsrisico').

Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor de investeerders van de Groep is het belangrijk dat: <ul style="list-style-type: none"> <li>Aedifica goede MVO-scores heeft om een investering in de Groep of de toekenning van financiering te rechtvaardigen (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur');</li> <li>Aedifica voldoende transparant is op het vlak van ESG (zie ook risicofactor 5. 'Klimaatverandering').</li> </ul> </li> <li>Als het ruilbod op de aandelen van Cofinimmo niet zou worden aanvaard of niet zou slagen, zou dit kunnen leiden tot een daling van het vertrouwen van de aandeelhouders, wat een impact zou kunnen hebben op de marktwaarde van Aedifica.</li> <li>De perceptie van wettelijke hindernissen zou kunnen wijzen op complexiteit en marktdominantie.</li> <li>Ongepaste communicatie of niet-conforme processen, zoals inbreuken op de wet, zouden de bedrijfsvoering en transparantie kunnen schaden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De Groep communiceert op transparante wijze over haar financiële prestaties en niet-financiële prestaties in overeenstemming met sectornormen (bv. EPRA and GRI).</li> <li>Aangezien kwaliteitsvolle zorg en comfort voor bewoners van het grootste belang zijn voor de Groep, (i) worden alle publieke rapporten van lokale gezondheidsautoriteiten gemonitord, (ii) indien deze niet publiek beschikbaar zijn, vraagt Aedifica dergelijke rapporten te ontvangen van haar exploitanten, en (iii) verplicht de Groep haar exploitanten te voldoen aan bepaalde zorgkwaliteitsnormen door een zorgkwaliteitsverbintenis te integreren in nieuwe en bestaande huurcontracten (zie pagina 54).</li> <li>De Groep communiceert de stand van zaken met betrekking tot het Ruilbod op Cofinimmo-aandelen op een gepaste, transparante en conforme wijze, zowel intern als extern.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monitoring van publiek beschikbare zorgkwaliteitsbeoordelingen.</li> <li>GRESB-score.</li> <li>EPRA (s)BPR-score.</li> <li>Sustainability risk rating.</li> </ul>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 8. Vastgoedrotatie/desinvesteringen

Risicocategorie: **strategisch**

Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>Sinds 2024 heeft Aedifica haar vastgoedrotatiestrategie aangescherpt door duidelijke doelen te stellen voor elk land. Het idee achter deze strategie is om de volgende soorten activa te verkopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• activa die niet passen in de langetermijnvisie van de portefeuille; of</li> <li>• activa waarvan de reële waarde het voorbije jaar aanzienlijk is gestegen.</li> </ul> <p>Door dit vastgoed te verkopen, kan Aedifica de opbrengst omzetten in cash en dit herinvesteren in opportuniteiten met een hoger rendement.</p> <p>Aedifica loopt echter het risico dat zij haar vastgoedrotatiestrategie niet kan uitvoeren door een gebrek aan liquiditeit in de markt, potentiële kopers die moeite hebben om financiering te vinden voor de aankoop van het vastgoed als gevolg van hogere rentevoeten, of biedprijzen die aanzienlijk lager zijn dan de reële waarde van het vastgoed.</p> <p>Minder activa verkopen dan gepland kan op lange termijn ook een impact hebben op Aedifica's strategie om tegen 2050 haar doelstellingen inzake broeikasgasemissies te behalen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2025 verkocht Aedifica 34 activa voor een bedrag van ca. 128 miljoen € (zie pagina 71).</li> <li>• In 2025 bedroeg het totale resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen een verlies van 11.7 miljoen € (zie pagina 77).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgoedrotatiedoelstellingen worden vastgelegd op landenniveau, waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen hoogrenderende activa van lage kwaliteit en activa van hoge kwaliteit met een laag rendement.</li> <li>• Zorgvuldige analyse van potentiële kopers en hun vermogen om financiering te verkrijgen voor de aankoop van het vastgoed.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendement op verkochte activa.</li> <li>• Winsten en verliezen op verkopen.</li> <li>• Kredietwaardigheid van kopers.</li> <li>• Reputatie van kopers.</li> </ul>

## 9. Wisselkoers

Risicocategorie: **financieel**

Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>Op 31 december 2025 genereerde de Groep een deel van haar resultaat in het Verenigd Koninkrijk (ca. 24,4%) waardoor zij is blootgesteld aan wisselkoersrisico's (EUR/GBP). Toekomstige wisselkoersschommelingen kunnen invloed hebben op de waarde van de vastgoedbeleggingen, de huurinkomsten en het nettoresultaat van de Groep, die allemaal in euro's worden uitgedrukt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op 31 december 2025 zou een verandering van 10% in de EUR/GBP-wisselkoers een impact hebben van ca. 145,8 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in het Verenigd Koninkrijk, van ca. 8,8 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en van ca. 11,1 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is een natuurlijke afdekking (balans) getroffen voor het EUR/GBP-wisselkoersrisico, doordat Aedifica een financiering in GBP is aangegaan voor een bedrag van 340 miljoen £.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EUR/GBP-wisselkoersschommeling.</li> <li>• Werkelijke wisselkoersschommeling ten opzichte van het budget.</li> </ul>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 10. Schuldstructuur

Risicocategorie: **financieel**

Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

### Risicobeschrijving

Als Belgische GVV is Aedifica onderworpen aan strikte wettelijke financiële convenanten die voortvloeien uit de GVV-wetgeving, evenals aan contractuele financiële convenanten in haar financieringsovereenkomsten. Niet-naleving van die convenanten kan ingrijpende gevolgen hebben, waaronder:

- sancties, bijvoorbeeld het verlies van het GVV-statuut en/of strenger toezicht door de relevante toezichthouder(s), indien de drempel van 65% voor de schuldgraad of andere wettelijke financiële parameters zou worden overschreden;
- een beëindiging of heronderhandeling van kredieten of verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen, evenals verminderd vertrouwen tussen de Groep en investeerders en/of tussen de Groep en financiële instellingen, in geval van (dreigende) niet-naleving van contractuele convenanten (bv. de drempel van 60% schuldgraad, het convenant inzake negatieve pandrechten, het convenant inzake interest cover ratio);
- een intrekking of verlaging van de investment-grade BBB-rating door S&P Global (bijvoorbeeld als de schuldgraaddrempel van 50% op lange termijn onhoudbaar zou worden).

Bovendien zouden sommige of al deze wanbetalingen schuldeisers in staat kunnen stellen om (i) een vroegtijdige terugbetaling te eisen van dergelijke schulden en van andere schulden waarvoor cross default of cross acceleration clauses gelden, (ii) alle uitstaande kredieten opeisbaar te verklaren en/of (iii) niet-opgenomen verbintenissen te annuleren.

Uiteindelijk zou dit leiden tot verminderde liquiditeit (zie ook risicofactor 2. 'Financieringsrisico') of zou een desinvestering van activa nodig kunnen zijn om uitstaande leningen terug te betalen.

### Waarom is dit risico significant voor Aedifica?

- Aedifica's geconsolideerde schuldgraad bedroeg 40,8% op 31 december 2025. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit van de Groep op basis van een schuldgraad van 65% (maximaal toegestane schuldgraad voor Belgische GVV's), 60% (maximaal toegestane schuldgraad gelet op Aedifica's huidige bankverbintenissen) en 45% (maximale schuldgraad op basis van Aedifica's financiële beleid). De bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit wordt uitgedrukt in constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille), in variabele activa (d.w.z. rekening houdend met de groei van de vastgoedportefeuille) en als de vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door de huidige balansstructuur geabsorbeerd kunnen worden.

Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit	Schuldgraad		
	45%	60%	65%
In constante activa (in miljoen €)	272	1.238	1.559
In variabele activa (in miljoen €)	495	3.094	4.455
Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-9,7%	-33,2%	-38,7%

### Hoe beperkt Aedifica dit risico?

- Aedifica monitort en publiceert de schuldgraad op kwartaalbasis en de evolutie ervan wordt ingeschat tijdens het goedkeuringsproces van elke belangrijke investeringsbeslissing.
- Aedifica monitort op kwartaalbasis de evolutie van de reële waarde van de activa.
- Aedifica monitort haar financiële convenanten.
- Aedifica diversifieert haar financieringsbronnen (zie Toelichting 31 – 'Financiële schulden' in de geconsolideerde jaarrekening).

### Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?

- Schuldgraad.
- Evolutie van de reële waarde van de activa.
- Evolutie van de uitstaande financiële schuld.

## INHOUD

### INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



## 129 1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### 129 1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

### 130 1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

### 130 1.3 Geconsolideerde balans

### 132 1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

### 133 1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

### 135 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

135 Toelichting 1 Algemene informatie

135 Toelichting 2 Grondslagen voor financiële verslaggeving

140 Toelichting 3 Operationele segmenten

143 Toelichting 4 Nettohuurre resultaat

144 Toelichting 5 Vastgoedresultaat

144 Toelichting 6 Operationeel vastgoedresultaat

145 Toelichting 7 Algemene kosten van de Vennootschap

146 Toelichting 8 Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

146 Toelichting 9 Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

146 Toelichting 10 Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

147 Toelichting 11 Ander resultaat op de portefeuille

147 Toelichting 12 Financiële opbrengsten

147 Toelichting 13 Netto-interestkosten

148 Toelichting 14 Andere financiële kosten

148 Toelichting 15 Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

149 Toelichting 16 Deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

150 Toelichting 17 Belastingen

151 Toelichting 18 Resultaat per aandeel

152 Toelichting 19 Goodwill

153 Toelichting 20 Immateriële vaste activa

154 Toelichting 21 Vastgoedbeleggingen

158 Toelichting 22 Andere materiële vaste activa

158 Toelichting 23 Financiële vaste activa & andere financiële verplichtingen

159 Toelichting 24 Uitgestelde belastingen

159 Toelichting 25 Handelsvorderingen

160 Toelichting 26 Belastingvorderingen en andere vlottende activa

160 Toelichting 27 Kas en kasequivalenten

160 Toelichting 28 Overlopende rekeningen

160 Toelichting 29 Eigen vermogen

161 Toelichting 30 Voorzieningen

162 Toelichting 31 Financiële schulden

163 Toelichting 32 Indekkinginstrumenten

165 Toelichting 33 Handelsschulden en andere kortlopende schulden

165 Toelichting 34 Overlopende rekeningen

166 Toelichting 35 Financieel risicobeheer

168 Toelichting 36 Voorwaardelijke elementen en verbintenissen

169 Toelichting 37 Verwervingen & verkopen van vastgoedbeleggingen

170 Toelichting 38 Gebeurtenissen na balansdatum

171 Toelichting 39 Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures

175 Toelichting 40 Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

175 Toelichting 41 Reële waarde

176 Toelichting 42 Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

176 Toelichting 43 Alternatieve prestatie maatstaven (Alternative Performance Measures – APM's)

## 180 2. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

### 180 2.1 Verkorte statutaire resultatenrekening

### 181 2.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

### 181 2.3 Verkorte statutaire balans

### 183 2.4 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

### 185 2.5 Verkorte statutaire resultaatverwerking

### 186 2.6 Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

### 186 2.7 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen na verwerking van het resultaat van het boekjaar

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 1. Geconsolideerde jaarrekening

## 1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
I. Huurinkomsten	4	360.954	338.138
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-453	-157
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>360.501</b>	<b>337.981</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	0	3
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	8.613	8.969
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	5	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	5	-8.590	-8.852
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	624	621
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>361.148</b>	<b>338.722</b>
IX. Technische kosten	6	-2.847	-3.907
X. Commerciële kosten	6	-3	-39
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	6	-81	-145
XII. Beheerskosten vastgoed	6	-7.884	-6.918
XIII. Andere vastgoedkosten	6	-1.776	-1.552
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-12.591</b>	<b>-12.561</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>348.557</b>	<b>326.161</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-34.721	-35.074
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	7	-1.763	-831
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>		<b>312.073</b>	<b>290.256</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8	-11.665	374
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	9	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	75.397	15.195
XIX. Ander portefeuilleresultaat	11	-27.615	-30.235
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>348.190</b>	<b>275.590</b>
XX. Financiële opbrengsten	12	1.616	971
XXI. Netto-interestkosten	13	-50.236	-46.701
XXII. Andere financiële kosten	14	-5.675	-5.176
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15	-9.567	-18.708
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-63.862</b>	<b>-69.614</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	16	-625	-571
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>283.703</b>	<b>205.405</b>
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	17	-38.235	-449
XXVI. Exit taks	17	-348	135
<b>Belastingen</b>		<b>-38.583</b>	<b>-314</b>
<b>Nettoresultaat</b>		<b>245.120</b>	<b>205.091</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		686	260
<b>Aandeelhouders van de groep</b>		<b>244.434</b>	<b>204.831</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	18	5,14	4,31
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	18	5,14	4,31

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>245.120</b>	<b>205.091</b>
<b>II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten hebruikbaar in de resultatenrekening</b>		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS <sup>1</sup>	796	1.115
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit <sup>2</sup>	-38.201	33.406
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting <sup>3</sup>	-1.270	-3.869
<b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>206.445</b>	<b>235.743</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	686	260
Aandeelhouders van de groep	205.759	235.483

1. Komt overeen met 'Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)', zoals uiteengezet in toelichting 32.
2. Komt overeen met de jaarmutatatie van de reserve 'g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten'.
3. Omvat hoofdzakelijk de overdracht naar de resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten en de afschrijving van de beëindigde derivaten (zie toelichting 32).

## 1.3 Geconsolideerde balans

ASSETS (x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Vaste activa</b>			
A. Goodwill	19	59.748	87.363
B. Immateriële vaste activa	20	589	1.047
C. Vastgoedbeleggingen	21	6.215.599	6.117.932
D. Andere materiële vaste activa	22	3.461	4.348
E. Financiële vaste activa	23 & 32	40.912	54.273
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen – activa	24	883	823
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	16	22.049	31.586
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>6.343.241</b>	<b>6.297.372</b>
<b>II. Vlottende activa</b>			
A. Activa bestemd voor verkoop	21	69.622	100.207
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	25	17.469	19.526
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	9.074	11.334
F. Kas en kasequivalenten	27	21.952	18.451
G. Overlopende rekeningen actief	28	15.765	16.934
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>133.882</b>	<b>166.452</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>6.477.123</b>	<b>6.463.824</b>

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>29</b>		
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>			
A. Kapitaal		1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies		1.719.001	1.719.001
C. Reserves		496.627	515.505
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		398.579	364.698
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		1.234	1.708
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		44.949	62.735
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		82	58
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		-4.730	33.471
h. Reserve voor eigen aandelen		-49	-459
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen		-363	-363
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-84.884	-88.576
m. Andere reserves		0	-669
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		135.817	136.099
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.		5.992	6.803
D. Nettoresultaat van het boekjaar		244.434	204.831
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		<b>3.663.700</b>	<b>3.642.975</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>		<b>5.605</b>	<b>5.122</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>3.669.305</b>	<b>3.648.097</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen	30	0	0
B. Langlopende financiële schulden	31	1.933.720	2.065.194
a. Kredietinstellingen		1.142.383	1.263.111
c. Andere		791.337	802.083
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	23	95.577	94.901
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	32	6.963	10.922
b. Andere		88.614	83.979
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	124
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	24	159.603	133.238
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>2.188.900</b>	<b>2.293.457</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen	30	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	31	551.287	448.442
a. Kredietinstellingen		67.287	134.392
c. Andere		484.000	314.050
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	23	3.191	3.281
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	47.434	48.933
a. Exit taks		82	1.400
b. Andere		47.352	47.533
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen passief	34	17.006	21.614
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>618.918</b>	<b>522.270</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>		<b>2.807.818</b>	<b>2.815.727</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>6.477.123</b>	<b>6.463.824</b>

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2025	31/12/2024
<b>KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
Nettoresultaat		244.434	204.831
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-17.790	18.047
Belastingen		21.982	-7.286
Afschrijvingen en waardeverminderingen		2.965	2.904
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)		-75.397	-15.195
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		9.567	18.708
Afschrijving van goodwill		27.615	30.235
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten		-4.522	-11.319
Gerealiseerde nettomeerwaarden		11.665	-374
Financieel resultaat		54.295	50.906
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal		475	-11.076
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)		24.767	-13.837
<b>Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>		<b>317.846</b>	<b>248.497</b>
<b>KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen <sup>1</sup>		-41.869	-107.199
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen		-46.573	-113.622
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa		-342	-609
Projectontwikkelingskosten		-97.118	-143.293
Verkoop van vastgoedbeleggingen		142.131	80.771
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		1	24.401
<b>Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten</b>		<b>-43.770</b>	<b>-259.551</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten <sup>2</sup>		0	0
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend		-185.647	-166.854
Nettovariatie van bankkredietlijnen		-28.860	232.487
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen		-749	-335
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)		-55.319	-54.046
<b>Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>		<b>-270.575</b>	<b>11.252</b>
<b>TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE</b>			
<b>Totale kasstroom van de periode</b>		<b>3.501</b>	<b>198</b>
<b>RECONCILIATIE MET DE BALANS</b>			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		18.451	18.253
Totale kasstroom van de periode		3.501	198
<b>Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar</b>	<b>27</b>	<b>21.952</b>	<b>18.451</b>

1. Dit bedrag omvat 41.461 k€ (2024: 111.365 k€) voor de activa verworven via vennootschappen die werden verworven in cash (zie toelichting 21). De lijn omvat ook het werkkapitaal van deze verworven vastgoedvennootschappen, waardoor de kasstroom op deze lijn daalt tot 41.869 k€.
2. Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2024	Kapitaal- verhogingen in speciën <sup>1</sup>	Kapitaal- verhogingen in natura <sup>1</sup>	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten <sup>2</sup>	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa <sup>3</sup>	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondings- verschillen	31/12/2024
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	628.688	0	0	-428	30.652	-142.141	0	0	-1.266	515.505
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	481.914	0	0	0	0	-125.930	5.805	2.910	-1	364.698
<i>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</i>	4.344	0	0	0	-2.636	0	0	0	0	1.708
<i>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</i>	113.177	0	0	0	0	-50.442	0	0	0	62.735
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-294	0	0	0	0	352	0	0	0	58
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	64	0	0	0	33.406	0	0	0	1	33.471
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-244	0	0	0	-118	0	0	0	-1	-363
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-112.367	0	0	0	0	23.791	0	0	0	-88.576
<i>m. Andere reserves</i>	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	136.909	0	0	0	0	8.501	-5.136	-2.910	-1.265	136.099
<i>o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.</i>	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	0	6.803
Resultaat van het boekjaar	24.535	0	0	0	204.831	-24.535	0	0	0	204.831
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>3.575.862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-428</b>	<b>235.483</b>	<b>-166.676</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.266</b>	<b>3.642.975</b>
Minderheidsbelangen	5.039	0	0	0	260	0	0	0	-177	5.122
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.580.901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-428</b>	<b>235.743</b>	<b>-166.676</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.443</b>	<b>3.648.097</b>

1. Voor meer details, zie toelichting 29 van dit jaarverslag en sectie 1.3.1 'Kapitaal' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarlijks verslag 2024.

2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 130.

3. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in sectie 1.1 'Investerings en desinvesteringen in 2024' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarlijks verslag 2024.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

(x 1.000 €)	01/01/2025	Kapitaal- verhogingen in speciën <sup>1</sup>	Kapitaal- verhogingen in natura <sup>1</sup>	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten <sup>2</sup>	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa <sup>3</sup>	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondings- verschillen	31/12/2025
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	515.505	0	0	410	-38.675	19.385	0	0	2	496.627
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	364.698	0	0	0	0	25.287	8.349	245	0	398.579
<i>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</i>	1.708	0	0	0	-474	0	0	0	0	1.234
<i>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</i>	62.735	0	0	0	0	-17.785	0	0	-1	44.949
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	58	0	0	0	0	24	0	0	0	82
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	33.471	0	0	0	-38.201	0	0	0	0	-4.730
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-459	0	0	410	0	0	0	0	0	-49
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-363	0	0	0	0	0	0	0	0	-363
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-88.576	0	0	0	0	3.692	0	0	0	-84.884
<i>m. Andere reserves</i>	-669	0	0	0	0	669	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	136.099	0	0	0	0	8.311	-8.349	-245	1	135.817
<i>o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.</i>	6.803	0	0	0	0	-813	0	0	2	5.992
Resultaat van het boekjaar	204.831	0	0	0	244.434	-204.831	0	0	0	244.434
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</b>	<b>3.642.975</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>410</b>	<b>205.759</b>	<b>-185.446<sup>4</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3.663.700</b>
Minderheidsbelangen	5.122	0	0	0	686	0	0	0	-203	5.605
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.648.097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>410</b>	<b>206.445</b>	<b>-185.446</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-201</b>	<b>3.669.305</b>

1. Voor meer details, zie toelichting 29 en sectie 1.3.3 'Kapitaal' van het hoofdstuk 'Financial Review' van dit jaarlijks verslag.

2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 130.

3. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in sectie 1.1 'Investerings en desinvesteringen in 2025' van het hoofdstuk 'Financial review' van dit jaarlijks verslag.

4. Voor meer details over de dividenduitkering in 2024, zie de tabel m.b.t. het gecorrigeerde resultaat op pagina 186 van dit jaarlijks verslag.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

### Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in dit verslag 'de Vennootschap' of 'de moedermaatschappij' genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht gekozen heeft. De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 29 opgesomd. De zetel van de Vennootschap is gevestigd op volgend adres: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

De Aedifica-groep (in de jaarrekening 'de Groep' genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen. De dochtervennootschappen van de Groep worden in toelichting 39 opgesomd.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019). Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria.

Op 12 februari 2026 heeft de raad van bestuur de geconsolideerde jaarrekening goedgekeurd voor publicatie. Aedifica's aandeelhouders hebben de mogelijkheid om de geconsolideerde jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders, die op 12 mei 2026 zal plaatsvinden.

### Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

#### Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De verkorte geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van twaalf maanden van 1 januari 2025 tot 31 december 2025. Ze is opgesteld volgens de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de bijhorende interpretaties zoals gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board' (IASB) en 'International Financial Reporting Interpretations Committee' (IFRIC), voor zover ze van toepassing zijn op de activiteiten van de Groep en effectief zijn voor de boekjaren die starten op of na 31 december 2024. De geconsolideerde jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en wordt in duizenden euro's voorgesteld.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost met uitzondering van de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa en passiva al dan niet bestemd voor dekking (in het bijzonder derivaten), verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures die geconsolideerd worden volgens de vermogensmutatiemethode.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld op basis van het toerekeningsbeginsel en op basis van de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten in een voorzienbare tijdschikking.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (voornamelijk over de classificatie van leasecontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (voornamelijk de herziening van de boekwaarde van de goodwill en de bepaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (o.a. vastgoedexperts) en andere relevante factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en gewijzigd indien nodig.

De volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 januari 2025, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde jaarrekening:

- wijzigingen van de IAS-norm 21 'The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability' (toepasbaar vanaf 1 januari 2025).

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 januari 2026 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 27 februari 2026):

- nieuwe IFRS-norm 14 'Regulatory Deferral Accounts' (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet op te starten, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- IFRS-norm 18 'Presentation and Disclosure in Financial Statements' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027);
- wijzigingen aan de IFRS-norm 9 en de IFRS-norm 7 betreffende de classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026);
- IFRS-norm 19 'Subsidiaries without Public Accountability: disclosures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen aan de IFRS-norm 9 en de IFRS-norm 7 'Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit' (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- Jaarlijkse Verbeteringen Volume 11 (toepasbaar vanaf 1 januari 2026);
- wijzigingen van de IAS-norm 21 'The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen aan de IFRS-norm 19 'Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU).

#### Toelichting 2.2: Samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de geconsolideerde jaarrekening worden hierna beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast. De nummering van de paragrafen hierna is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

#### Consolidatieprincipes – Dochterondernemingen

Alle entiteiten waarin Aedifica (rechtstreeks of onrechtstreeks) meer dan de helft van de stemrechten bezit of de controlebevoegdheid over de exploitatie heeft, worden als dochterondernemingen beschouwd en worden in de algemene consolidatie opgenomen. De algemene consolidatie omvat alle activa en passiva van de dochterondernemingen, evenals de opbrengsten en lasten. De minderheidsbelangen worden in een aparte rubriek van de balans en de resultatenrekening geboekt. In overeenstemming met IFRS 10 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de controle is verworven en worden zij uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de Groep, worden uitgesloten.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Consolidatieprincipes – Geassocieerde vennootschappen of joint ventures

Een geassocieerde vennootschap is een entiteit waarop de Groep een invloed van betekenis heeft en die geen dochteronderneming is of geen belang in een gemeenschappelijke regeling is. Een invloed van betekenis hebben is de macht om deel te nemen aan de financiële en operationele beleidsbeslissingen van de deelneming, maar houdt geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap over dat beleid in.

Een joint venture is een gemeenschappelijke overeenkomst waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben over de overeenkomst, rechten hebben op de nettoactiva van de overeenkomst. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel overeengekomen delen van de zeggenschap over een overeenkomst, die alleen bestaat wanneer beslissingen over relevante activiteiten de unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen.

Volgens de vermogensmutatiemethode wordt de investering in een geassocieerde vennootschappen of een joint venture aanvankelijk opgenomen tegen kostprijs, en wordt de boekwaarde verhoogd of verlaagd om het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming na de datum van verwerving op te nemen. Het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming wordt opgenomen in de winst of het verlies van de investeerder.

### Consolidatieprincipes – Partnership

Alle overeenkomsten waarbij de partijen gezamenlijk de zeggenschap hebben over een overeenkomst die rechten geeft op de activa en verplichtingen ten aanzien van de passiva die verband houden met de overeenkomst en die (conform IFRS 11) worden beschouwd als gezamenlijke activiteiten, worden partieel geconsolideerd.

### Vreemde valuta

Aedifica is hoofdzakelijk actief in de eurozone. De euro is daarom de functionele munt van de Groep en de geconsolideerde jaarrekening. Het Britse pond is de functionele munt van de dochterondernemingen in het VK en de Zweedse kroon is de functionele munt van de dochters in Zweden, die allemaal in de loop van 2025 zijn verkocht of gefuseerd. Transacties in vreemde valuta worden omgerekend naar de desbetreffende functionele valuta van de groepsentiteiten tegen de wisselkoers die geldt op de transactiedatum. Wisselkoerswinsten en -verliezen die voortvloeien uit de afwikkeling van die transacties, of uit de omrekening van monetaire activa en passiva in vreemde valuta, worden geboekt in de resultatenrekening. Uitzonderingen op die regel zijn de leningen in vreemde valuta die investeringen in buitenlandse dochterondernemingen afdekken en leningen binnen de Groep die voldoen aan de definitie van een netto-investering in een buitenlandse activiteit. In zulke gevallen worden de wisselkoersverschillen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen geboekt tot de verkoop van de investering.

### Consolidatie van buitenlandse entiteiten

Activa en passiva van de buitenlandse entiteiten worden omgerekend naar euro tegen de wisselkoersen die gelden op de balansdatum. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode of tegen de actuele koers voor belangrijke posten. De wisselkoersverschillen die daaruit voortvloeien, worden geboekt in andere gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten en worden opgenomen in de resultatenrekening van de Groep op het ogenblik van de verkoop van de activiteit.

De belangrijkste wisselkoersen die gebruikt werden om de bedragen in vreemde valuta om te rekenen tijdens het boekjaar 2025, zijn de volgende:

- balans: 1 € = 0,87288 £
- resultatenrekening: 1 € = 0,85642 £
- balans: 1 € = 10,82251 SEK
- resultatenrekening: 1 € = 11,06072 SEK

### I.A. Goodwill

Bedrijfscombinaties worden verwerkt door de overnamemethode toe te passen. Het surplus van de kostprijs van de bedrijfscombinatie ten opzichte van het belang van de overnemende partij in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, opgenomen overeenkomstig IFRS 3, vormt een goodwill en wordt opgenomen als een actief. Indien dit surplus negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen. Na de eerste opname wordt goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen.

### I.B. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 14,29% (7 jaar) à 33% (3 jaar).

### I.C. Vastgoedbeleggingen

#### 1. Oorspronkelijke boeking

##### 1.1 Aanschaffingswaarde

Wanneer een onroerend goed onder bezwarende titel wordt verkregen, of door inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, via fusie door overname van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing, worden de aktekosten, de audit- en bijstandskosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de handlichtingskosten van de financieringen van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden zij geactiveerd.

##### 1.2 Investeringswaarde

'Investeringswaarde' wordt gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige geschatte waarde, waarvan de overdrachtskosten niet zijn afgetrokken (ook wel 'brutovermogenswaarde' genoemd).

##### 1.3 Reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of die in de portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen tegen reële waarde gewaardeerd.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen in België wordt als volgt berekend:

- gebouwen met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €: reële waarde = investeringswaarde / (1 + gemiddelde transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association);
- gebouwen met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €: reële waarde = investeringswaarde / (1 + % overdrachtsbelasting afhankelijk van de regio waarin de gebouwen zich bevinden).

In de loop van 2016 hebben dezelfde onafhankelijke waarderingsdeskundigen dit percentage grondig geherevalueerd op basis van gelijkaardige transacties die hebben plaatsgevonden in de markt. Als gevolg van deze herevaluatie werd dit percentage behouden op 2,5%.

Bij de reële waarde van vastgoedbeleggingen in het buitenland wordt rekening gehouden met de lokaal toepasbare juridische kosten.

Overdrachtsbelastingen op aankopen en eventuele wijzigingen in de reële waarde van gebouwen in de loop van het boekjaar worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### 1.4 Verwerking van de verschillen bij de opname in de portefeuille

Indien, naar aanleiding van een in sectie I.C.1.1 ('Aanschaffingswaarde') hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een reële waarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C.1.1, wordt het verschil op lijn 'XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' van de resultatenrekening geboekt.

#### 2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

Werken aan Aedifica-gebouwen worden, naargelang hun aard, boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen of het comfortniveau van het gebouw niet verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dat wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met twee soorten werken worden daarentegen geactiveerd:

- a) zware renovaties: deze komen normaal om de 25 à 35 jaar voor en vergen een nagenoeg volledige reconstructie van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na afloop van een dergelijke zware renovatie, kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook zo in de voorstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen.
- b) inrichtingswerken: het gaat om occasionele werken die een functionaliteit aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk verbeteren en die een verhoging van de huur, en dus van de geschatte verhuurwaarde, mogelijk maken.

De kosten voor deze werken worden eveneens in de balans geactiveerd om de reden en in de mate dat de deskundigen gewoonlijk een overeenkomstige stijging van de waarde van het gebouw erkennen. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op materialen, aannemingswerken, technische studies en erelonen of personeelskosten. Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

Voor projecten die meer dan één jaar in beslag nemen, worden de intercalaire interesten gekapitaliseerd.

#### 3. Latere waardering of waarderingen bij een effectenoperatie

##### 3.1 Afschrijvingen

Overeenkomstig IAS 40 past Aedifica het model van de reële waarde toe en boekt dus geen afschrijvingen op de gebouwen, op de zakelijke rechten op gebouwen, noch op de in financiële leasing aan de Vennootschap gegeven onroerende goederen.

##### 3.2 Effectenoperatie

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de GVV de controle heeft, worden door de waarderingsdeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opneming van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan op de beurs inkoopt. De uitgifte- of inkoopprijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoopprijs, moet de GVV de reden hiervan verantwoorden (in het kader van een bijzonder verslag).

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen vier maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de waarderingsdeskundigen bevestigen dat de algemene economische situatie en de staat van deze onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

#### 3.3 Kwartaalwaarderingen

Elk kwartaal werken de waarderingsdeskundigen de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

Deze waarderingen zijn voor Aedifica dwingend wat de opstelling van de jaarrekening betreft. De boekwaarde van de onroerende goederen opgenomen in de jaarrekening komt dus overeen met de reële waarde waartegen die goederen door de waarderingsdeskundige van Aedifica werden gewaardeerd.

#### 3.4 Boeking van de variaties van de reële waarde

De variaties van de reële waarde van de onroerende goederen, zoals door de waarderingsdeskundige vastgesteld, worden uitgedrukt telkens wanneer de inventaris wordt opgemaakt. Zij worden in het resultaat op de portefeuille van het boekjaar geboekt.

#### 4. Verkoop van activa

Bij de verkoop van activa worden de gerealiseerde meerwaarden in het resultaat van het boekjaar geboekt onder de rubriek 'XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'.

#### 5. Vastgoed voor eigen gebruik

Bij de herclassificatie van een vastgoedbelegging naar vastgoed voor eigen gebruik als materieel vast actief wordt de kostprijs gelijkgesteld aan de reële waarde op de datum van de herclassificatie. Indien de entiteit slechts een beperkt deel van het vastgoed zelf gebruikt, wordt dit geheel tegen reële waarde gewaardeerd als een vastgoedbelegging.

#### 6. Projectontwikkelingen

De onroerende goederen waaraan bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden uitgevoerd en die als grondslag gebruikt worden voor projectontwikkelingen worden volgens de vordering der werken gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de registratierechten, niet-afrekbare BTW alsook de indirecte kosten: tussentijdse interesten, bouwplaatsverzekeringen, erelonen van advocaten, architecten en andere kosten voor technisch advies en andere. Indien deze waarde verschillend is van de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundige wordt geschat, wordt het verschil op de resultatenrekening geboekt om de boekwaarde van de betreffende projectontwikkeling terug te brengen op zijn reële waarde. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

#### 7. Gebruiksrecht van gronden

Gebruiksrechten die in de balans zijn opgenomen voor de concessie of erfpacht of soortgelijke huurcontracten (als gevolg van IFRS 16), worden ook beschouwd als vastgoedbeleggingen.

#### 8. Landreserve

In 2023 voegde Aedifica een nieuwe 'grondreserve' categorie toe die alle terreinen zonder gecommiteerde ontwikkelingsprojecten omvat.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### I.D. Andere materiële activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

De volgende percentages zijn van toepassing:

- installaties, machines en uitrusting: 20%;
- ander meubilair: 20%;
- voertuigen: 20% tot 25%;
- IT: 20% tot 33%.

Zoals voorgeschreven door IFRS 16 omvat deze rubriek ook de waarde van het gebruiksrecht van bedrijfswagens en gebouwen die door de Groep als kantoor worden gebruikt. Deze waarde wordt lineair afgeschreven over de looptijd van de contracten.

#### I.E. Financiële vaste activa

##### 1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die voldoen aan de criteria voor hedge accounting volgens IFRS 9 en die beschouwd worden als een dekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS') en elk niet effectief ingedeekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening.

De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

##### 2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt in de resultatenrekening. Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

#### I.H. Activa van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven, hebben de uitgestelde belastingvorderingen voornamelijk betrekking op niet-gerealiseerde verliezen op het verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van de gebouwen, waarbij we verwachten dat het effectieve belastingverlies (in geval van verkoop) in de nabije toekomst kan worden verrekend met de belastbare inkomsten van de betrokken entiteit.

#### I.I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures betreffen de deelnemingen van de Groep in ondernemingen waarover de Groep geen of slechts gezamenlijke zeggenschap heeft. Volgens de vermogensmutatiemethode wordt de investering in een geassocieerde vennootschap of een joint venture aanvankelijk opgenomen tegen kostprijs, en wordt de boekwaarde verhoogd of verlaagd om het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming na de datum van verwerving op te nemen. Het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming wordt opgenomen in de winst of het verlies van de investeerder.

Het gaat over Immove NV en Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV (geassocieerde vennootschappen). In de loop van 2025 heeft Aedifica haar deelneming in Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV verkocht (zie toelichting 16).

#### II.A. Activa bestemd voor verkoop

De onroerende goederen die niet als strategisch worden beschouwd en die zullen worden verkocht, worden geboekt onder de rubriek II.A. Zij worden gewaardeerd tegen hun reële waarde, volgens IFRS 5.

#### II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardeverminderingen worden geboekt volgens (i) de managementaannamen over uitstaande vorderingen van meer dan 120 dagen en (ii) volgens de vereenvoudigde 'expected credit loss'-methode (ECL), in overeenstemming met IFRS 9.

#### II.G. Overlopende rekeningen in de activazijde

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar en geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor het bedrag m.b.t. het betrokken boekjaar geboekt.

#### I.A. en II.A. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de Groep een in rechte afdwingbare verplichting of feitelijke verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het zeer waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente te actualiseren en zullen desgevallend het specifieke risico gelinkt aan de verplichting weerspiegelen.

#### I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere

De Vennootschap kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere'.

Zoals voorgeschreven door IFRS 16, omvat deze balanslijn ook het langetermijngedeelte van de leasingschuld voor bedrijfswagens, gebouwen die de Groep als kantoor gebruikt en gebruiksrechten van gronden (of soortgelijke huurcontracten). Deze waarde wordt afgeschreven volgens de 'effectieve-rentemethode'.

#### I.F. Passiva van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten bijgevolg onderworpen zijn aan een buitenlandse inkomstenbelasting, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde geboekt op de balans (tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie).

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### II.B/D/E. Kortlopende schulden in de passiva

De schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar. De schulden in vreemde valuta worden bij de afsluiting op de balansdatum in euro omgezet. Wisselkoerswinsten of -verliezen bij de herwaardering van schulden in vreemde valuta worden geboekt in de resultatenrekening, met uitzondering van de wisselkoerswinsten en -verliezen met betrekking tot een indekking van een buitenlandse netto-investering, die rechtstreeks in de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten geboekt worden.

#### II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

Vergoedingen voor de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten worden in de resultatenrekening opgenomen wanneer het zeer waarschijnlijk is dat Aedifica de vergoedingen zal innen. Om te beoordelen of de vergoedingen inbaar zijn, zal Aedifica alleen rekening houden met het vermogen en de intentie van de klant om dat bedrag te betalen wanneer het verschuldigd is.

#### I. tot XV. Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken I tot XV om het operationeel resultaat weer te geven zoals dit is gerealiseerd door het beheer van de portefeuille van verhuurde goederen, met inbegrip van de algemene kosten van de vennootschap.

Alle huurovereenkomsten van Aedifica zijn operationele leases waarbij Aedifica de verhuurder is en dit om de volgende redenen:

- er is geen eigendomsoverdracht van het onderliggende goed aan het einde van de huurperiode;
- de huurder heeft niet de mogelijkheid het onderliggende goed te kopen tegen een prijs die aanzienlijk lager is dan de reële waarde;
- de huurperiode is gewoonlijk korter dan de belangrijkste economische levensduur van het actief.

De huurincentives zijn op tijdsevenredige basis opgenomen over de leaseperiode, in overeenstemming met IFRS 16.

#### XVI. tot XIX. Resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken XVI tot XIX om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen met betrekking tot de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven:

- gerealiseerde meer- en minderwaarden: de gerealiseerde meer- en minderwaarden worden weergegeven in de rubriek 'resultaat verkoop vastgoedbeleggingen';
- niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen';
- commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten: de commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minderwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

De winst of het verlies op de verkoop van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de opbrengsten van de verkoop, verminderd met de transactiekosten, en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. Het resultaat wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

In principe zijn de mutatierechten ten laste van de koper van het gebouw, behalve bij een 'acte en main'-transactie. In dat geval zijn de mutatierechten ten laste van de verkoper en worden zij afgetrokken van de verkoopprijs en bijgevolg ook van de gerealiseerde meerwaarde.

#### XXV. tot XXVI. Vennootschapsbelasting en exit taks

Rubriek XXV omvat de verschuldigde en uitgestelde belastingen.

De belasting op het resultaat wordt in de resultatenrekening geboekt. Het betreft de geschatte verschuldigde belasting over de belastbare inkomsten van het jaar, berekend aan de hand van het belastingtarief dat op de balansdatum van toepassing is, alsook de aanpassingen aan de belastingschulden die betrekking hebben op voorgaande jaren.

Wanneer een gebouw wordt verworven in een land waar de netto-inkomsten onderworpen zijn aan vennootschapsbelasting, dan wordt er een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde en de latente minderwaarde geboekt (het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van het gebouw in kwestie). De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening geboekt, met uitzondering van het gedeelte dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt.

Rubriek XXVI omvat de exit taks. Dat is de belasting op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of uit de fusie van een GVV met een vennootschap die geen GVV is. Wanneer een vennootschap die niet het GVV-statuuut heeft maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel. voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen. wordt er een exit taks-provisie aangelegd op het niveau van de vennootschap. rekening houdend met de vermoedelijke fusiedatum of datum van goedkeuring. Elke aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt opgenomen in de resultatenrekening. Deze belasting zal worden betaald wanneer de onderneming opgaat in de moedervernootschap met het GVV-statuuut.

Wanneer de fusie of goedkeuring plaatsvindt, wordt de voorziening een verplichting en wordt het verschil ook in de resultatenrekening opgenomen.

#### Groepsverzekeringen

De contracten die Aedifica in België heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type 'toegezegde bijdrage'. Deze contracten worden in toelichting 30 besproken.

# INHOUD

---

## INHOUD

---

### DIT IS AEDIFICA

---

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

---

### ONZE AANPAK VAN MVO

---

### BUSINESS REVIEW

---

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

---

### RISICOFACTOREN

---

### JAARREKENING

---

### BIJKOMENDE INFORMATIE

---

## Toelichting 3: Operationele segmenten

### Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

Aedifica's operationeel resultaat wordt gesegmenteerd volgens geografische markt en sluit aan bij de organisatiestructuur en interne rapportering van de Groep. In overeenstemming met IFRS-norm 8 weerspiegelt deze benadering de basis waarop het management belangrijke operationele beslissingen neemt.

De grondslagen voor de financiële verslaggeving (zoals beschreven in toelichting 2) werden gebruikt voor de interne verslaggeving en de gesegmenteerde informatie hieronder.

Volgens de IFRS-norm 8 wordt elke groep entiteiten die onder gemeenschappelijke controle valt, behandeld als één enkele klant. Het is verplicht om informatie te verstrekken over inkomsten uit transacties met één enkele klant die meer dan 10% van de totale inkomsten van het bedrijf vertegenwoordigen. In 2025 (noch in het vorige boekjaar) vertegenwoordigde geen enkele (groep van) huurder(s) meer dan 10% van de totale inkomsten van Aedifica.

De hier vermelde huurgelden vertegenwoordigen de omzet die de Vennootschap in de loop van het boekjaar heeft gerealiseerd, geboekt overeenkomstig de IFRS-normen. Ze verschillen van de contractuele huurgelden, die de jaarlijkse huur vertegenwoordigen zoals vermeld in de huurcontracten en geen rekening houden met de afschrijving van huurkortingen en huurvoordelen.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

(x 1.000 €)	31/12/2025									TOTAAL	
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen		
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>											
I. Huurinkomsten	72.950	64.555	41.276	87.912	68.686	1.100	23.849	627	-	-	360.954
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Met verhuur verbonden kosten	-304	61	-141	89	-8	-1	-	-150	-	-	-453
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>72.646</b>	<b>64.616</b>	<b>41.135</b>	<b>88.001</b>	<b>68.678</b>	<b>1.099</b>	<b>23.849</b>	<b>477</b>	-	-	<b>360.501</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	222	3.362	1.200	809	2.660	1	359	-	-	-	8.613
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-266	-3.357	-1.140	-809	-2.662	-1	-356	-	-	-	-8.590
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-4	-4	165	-1	475	-10	-	-	-	4	624
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>72.598</b>	<b>64.617</b>	<b>41.360</b>	<b>88.000</b>	<b>69.151</b>	<b>1.089</b>	<b>23.852</b>	<b>477</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>361.148</b>
IX. Technische kosten	-6	-754	-1.091	-370	-502	-66	-58	-	-	-	-2.847
X. Commerciële kosten	-	-	-3	-	-	-	-	-	-	-	-3
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-	-16	-7	-	-54	-	-4	-	-	-	-81
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.149	-2.461	-1.187	-2.546	-	-23	-440	-77	-	-	-7.884
XIII. Andere vastgoedkosten	92	-10	-549	-	-1.293	-	-	-17	-	-	-1.776
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.063</b>	<b>-3.241</b>	<b>-2.837</b>	<b>-2.916</b>	<b>-1.849</b>	<b>-89</b>	<b>-502</b>	<b>-94</b>	-	-	<b>-12.591</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>71.535</b>	<b>61.376</b>	<b>38.523</b>	<b>85.084</b>	<b>67.302</b>	<b>1.000</b>	<b>23.350</b>	<b>383</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>348.557</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-34.721	-34.721
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.763	-1.763
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>71.535</b>	<b>61.376</b>	<b>38.523</b>	<b>85.084</b>	<b>67.302</b>	<b>1.000</b>	<b>23.350</b>	<b>383</b>	<b>-36.480</b>	<b>-36.480</b>	<b>312.073</b>
<b>ACTIVA VAN DE SEGMENTEN</b>											
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.255.280	1.190.020	693.910	1.182.945	1.233.640	-	432.802	34.125	-	-	6.022.722
Projectontwikkelingen	-	11.480	-	19.198	44.040	-	27.633	-	-	-	102.351
Gebruiksrechten van gronden	-	3.274	-	-	75.646	-	-	-	-	-	78.920
Grondreserve	3.506	5.060	-	-	570	-	-	2.470	-	-	11.606
<b>Vastgoedbeleggingen</b>											<b>6.215.599</b>
Activa bestemd voor verkoop	-	-	-	69.622	-	-	-	-	-	-	69.622
Andere activa <sup>1</sup>	22.049	-	-	-	59.748	-	-	-	-	110.105	191.902
<b>Totaal activa</b>											<b>6.477.123</b>
<b>Eigen vermogen</b>											
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.663.700	3.663.700
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.605	5.605
Verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.807.818	2.807.818
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>											<b>6.477.123</b>
<b>BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE <sup>2</sup></b>	<b>5,9%</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>-</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,5%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,0%</b>

- De cijfers in België houden verband met de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (zie toelichting 16 voor meer details) en het cijfer in Finland houdt verband met de goodwill (zie toelichting 19 voor meer details). Het gedeelte 'Niet toegewezen' omvat alle andere lijnen van de activa.
- Het brutorendement in reële waarde wordt berekend door de contractuele huur te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	31/12/2024									TOTAAL
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	
<b>(x 1.000 €)</b>										
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>										
I. Huurinkomsten	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Met verhuur verbonden kosten	28	-87	-81	-	-10	-7	-	-	-	-157
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>69.666</b>	<b>63.095</b>	<b>40.848</b>	<b>74.763</b>	<b>61.211</b>	<b>5.331</b>	<b>22.943</b>	<b>124</b>	-	<b>337.981</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	457	3.279	1.131	785	2.854	108	355	-	-	8.969
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-467	-3.274	-1.095	-785	-2.765	-108	-358	-	-	-8.852
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	11	-12	106	-1	539	-22	-	-	-	621
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>69.667</b>	<b>63.088</b>	<b>40.990</b>	<b>74.762</b>	<b>61.842</b>	<b>5.309</b>	<b>22.940</b>	<b>124</b>	-	<b>338.722</b>
IX. Technische kosten	-301	-1.295	-746	36	-1.235	-259	-107	-	-	-3.907
X. Commerciële kosten	-	-	-39	-	-	-	-	-	-	-39
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-	-	-5	-	-135	-	-5	-	-	-145
XII. Beheerskosten vastgoed	-882	-1.966	-1.010	-2.545	-	-145	-284	-86	-	-6.918
XIII. Andere vastgoedkosten	103	-20	-464	-	-1.117	-1	-	-53	-	-1.552
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.080</b>	<b>-3.281</b>	<b>-2.264</b>	<b>-2.509</b>	<b>-2.487</b>	<b>-405</b>	<b>-396</b>	<b>-139</b>	-	<b>-12.561</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>68.587</b>	<b>59.807</b>	<b>38.726</b>	<b>72.253</b>	<b>59.355</b>	<b>4.904</b>	<b>22.544</b>	<b>-15</b>	-	<b>326.161</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-35.074	-35.074
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-831	-831
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>68.587</b>	<b>59.807</b>	<b>38.726</b>	<b>72.253</b>	<b>59.355</b>	<b>4.904</b>	<b>22.544</b>	<b>-15</b>	<b>-35.905</b>	<b>290.256</b>
<b>ACTIVA VAN DE SEGMENTEN</b>										
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.254.966	1.161.466	665.440	1.254.329	1.131.710	40.485	424.760	2.122	-	5.935.278
Projectontwikkelingen	-	4.864	-	19.852	38.190	-	10.496	22.275	-	95.677
Gebruiksrechten van gronden	-	3.330	-	-	70.681	-	-	-	-	74.011
Grondreserve	3.358	5.467	-	-	570	-	1.120	2.450	-	12.966
<b>Vastgoedbeleggingen</b>										<b>6.117.932</b>
Activa bestemd voor verkoop	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	-	100.207
Andere activa <sup>1</sup>	31.092	-	494	-	87.363	-	-	-	126.736	245.685
<b>Totaal activa</b>										<b>6.463.824</b>
<b>Eigen vermogen</b>										
Totaal eigen vermogen toegankelijk aan de aandeelhouders van de moedervereniging	-	-	-	-	-	-	-	-	3.642.975	3.642.975
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	-	-	-	-	5.122	5.122
Verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	2.815.727	2.815.727
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>										<b>6.463.824</b>
<b>BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE <sup>2</sup></b>	<b>5,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,9%</b>

1. De cijfers in België en Nederland houden verband met de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (zie toelichting 16 voor meer details) en het cijfer in Finland houdt verband met de goodwill (zie toelichting 19 voor meer details). Het gedeelte 'Niet toegewezen' omvat alle andere lijnen van de activa.

2. Het brutorendement in reële waarde wordt berekend door de contractuele huur te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 4: Nettohuurresultaat

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Huur	360.954	337.665
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	473
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>360.954</b>	<b>338.138</b>
Te betalen huur op gehuurde activa	-1	-3
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-357	490
Afschrijvingen op handelsvorderingen	-95	-644
<b>MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>	<b>-453</b>	<b>-157</b>
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>360.501</b>	<b>337.981</b>

De Groep verhuurt haar gebouwen uitsluitend via operationele leases.

Hoewel de leaseperiodes doorgaans lang zijn, wordt om de volgende redenen niet voldaan aan de criteria om leases als financiële leases te beschouwen:

- er is geen eigendomsoverdracht van het onderliggende goed aan het einde van de huurperiode;
- de huurder heeft niet de optie om het onderliggende goed te kopen tegen een prijs die aanzienlijk lager is dan de reële waarde;
- de huurperiode is gewoonlijk korter dan de economische levensduur van het goed.

Om die drie redenen worden de leases ingedeeld als operationele leases. Meer dan 98% van deze operationele leases heeft betrekking op vaste leasebetalingen.

De stijging van de huurinkomsten ten opzichte van de vorige periode wordt toegeschreven aan de groei van de portefeuille tijdens het boekjaar 2025 en de jaarlijkse indexering.

Het door IAS 16.97 vereiste overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases (per vervaldag) wordt geschat op basis van de volgende hypothesen (die zeer voorzichtig zijn):

- huurcontracten op lange termijn: geen inflatie;
- de huurprijzen in vreemde valuta in het Verenigd Koninkrijk worden omgerekend volgens de gemiddelde wisselkoers van 2025, respectievelijk 0,85642 EUR/GBP.

Het overzicht van toekomstige minimale huurbetalingen onder niet-opzegbare operationele huurcontracten is het volgende:

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Op hoogstens één jaar	367.573	355.200
Tussen één en twee jaar	367.524	354.660
Tussen twee en drie jaar	367.079	354.660
Tussen drie en vier jaar	366.237	354.292
Tussen vier en vijf jaar	364.744	352.368
Op meer dan vijf jaar	4.877.508	4.977.761
<b>TOTAAL</b>	<b>6.710.665</b>	<b>6.748.939</b>

In 2025 bevatten de huurinkomsten voorwaardelijke huurgelden ten bedrage van 7.593 k€ (31 december 2024: 1.403 k€). De voorwaardelijke huurgelden omvatten een niet-recurrente historische inhaalbetaling van ca. 3,2 miljoen £, die in het eerste kwartaal werd gefactureerd.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 5: Vastgoedresultaat

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>360.501</b>	<b>337.981</b>
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	3
<b>RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.921	2.657
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	6.692	6.312
<b>RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>8.613</b>	<b>8.969</b>
<b>KOSTEN VAN DE HUURDERS EN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP HUURSCHADE EN WEDERINSTAATSTELLING OP HET EINDE VAN DE HUUR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.863	-2.533
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-6.727	-6.319
<b>NIET BIJ DE HUURDERS TERUGGEVORDERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>-8.590</b>	<b>-8.852</b>
Onderhouds en servicekosten	-3.844	-3.268
Doorrekening van onderhouds en servicekosten	4.468	3.889
<b>ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN</b>	<b>624</b>	<b>621</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>361.148</b>	<b>338.722</b>

### Toelichting 6: Operationeel vastgoedresultaat

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>361.148</b>	<b>338.722</b>
Herstellingen en onderhoud	-1.685	-2.773
Verzekeringspremies	-228	-330
Personeelskosten	91	0
Erelonen experts	-1.025	-804
<b>TECHNISCHE KOSTEN</b>	<b>-2.847</b>	<b>-3.907</b>
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	0	0
Andere	-3	-39
<b>COMMERCIELE KOSTEN</b>	<b>-3</b>	<b>-39</b>
Kosten	-81	-145
<b>KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN</b>	<b>-81</b>	<b>-145</b>
Externe beheersvergoedingen	-555	-281
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-7.329	-6.637
<b>BEHEERKOSTEN VASTGOED</b>	<b>-7.884</b>	<b>-6.918</b>
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.776	-1.552
<b>ANDERE VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.776</b>	<b>-1.552</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>348.557</b>	<b>326.161</b>

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 7: Algemene kosten van de Vennootschap

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>348.557</b>	<b>326.161</b>
Advocaten/notarissen	-939	-1.233
Auditors/accountants	-1.026	-1.246
Vastgoedexperts	-1.545	-1.616
IT	-2.305	-2.259
Verzekeringen	-377	-225
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-766	-651
Bestuurders en uitvoerend management	-5.278	-4.858
Personeelskosten	-11.615	-10.951
Afschrijvingen op andere vaste activa	-2.508	-2.508
Taksen	-2.375	-2.135
Taksconsulting	-799	-1.735
Aanwervingskosten	-144	-307
Reis- en representatiekosten	-618	-671
Andere	-4.426	-4.679
Financiële diensten	-748	-609
Wagen	-397	-522
Kosten op gehuurde activa	-795	-652
Communicatie materiaal/abbonementen	-147	-175
Opleidingen	-414	-313
Kantoor materiaal	-299	-247
Diensten van derden	-1.870	-2.498
Andere	244	337
<b>Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-34.721</b>	<b>-35.074</b>
<b>Andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>-1.763</b>	<b>-831</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>312.073</b>	<b>290.256</b>

### Vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	146	142
Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)	564	543
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	60	12
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	123	47
<b>TOTAAL</b>	<b>893</b>	<b>744</b>

### Transacties met verbonden partijen

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	4.019	4.501
Vergoedingen na uitdiensttreding	360	272
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	889	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	10	85
<b>TOTAAL</b>	<b>5.278</b>	<b>4.858</b>

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de remuneratie van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (5.278 k€ in 2025; 4.858 k€ in 2024). Vanaf 2025 wordt het langetermijnincentiveprogramma opgenomen onder 'Andere langetermijnpersoneelsbeloningen'.

### Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder effectieve leiders en bestuurders – zie 'Transacties met verbonden partijen' hierboven) wordt in de resultatenrekening als volgt opgedeeld:

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Technische kosten (zie toelichting 6)	91	0
Algemene kosten (zie toelichting 7)	-11.615	-10.951
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 6)	-7.329	-6.637
<b>TOTAAL</b>	<b>-18.853</b>	<b>-17.588</b>

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar en voltijdse equivalenten:

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar:	130	131
Bedienden	125	126
Directieleden	5	5
<b>VOLTijdSE EQUIVALENTEN (ZONDER DIRECTIELEDEN) TIJDENS HET BOEKJAAR</b>	<b>121,4</b>	<b>123,6</b>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 8: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Nettoverkoop van vastgoed (verkoopprijs - transactiekosten)	131.766	80.331
Boekwaarde van het verkochte vastgoed (reële waarde van de vervreemde activa)	143.431	79.957
<b>TOTAAL</b>	<b>-11.665</b>	<b>374</b>

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn opgelijst in toelichting 37.

Het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (31 december 2025: verlies van 11,7 miljoen €; 31 december 2024: opbrengst van 0,4 miljoen €) hebben voornamelijk betrekking op de Zweedse portefeuille. Deze portefeuille werd verkocht met een beperkte korting van 3,9% tussen de conventionele verkoopwaarde en de laatste reële waarde op 31 december 2024. Daarnaast werden wisselkoersverschillen, tijdens de historische periode dat deze activa werden aangehouden, reeds op kwartaalbasis in het eigen vermogen opgenomen en waren deze bijgevolg reeds verwerkt in de nettoactiefwaarde. Na het beëindigen van de activiteiten in Zweden moesten deze bedragen worden geherclassificeerd van het eigen vermogen naar de resultatenrekening en worden ze samen met het resultaat op de verkoop en de transactiekosten gepresenteerd.

## Toelichting 9: Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Gedurende het vorige en het huidige boekjaar heeft Aedifica geen enkel resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa geboekt.

## Toelichting 10: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
België	6	-17.404
Duitsland	3.329	-16.882
Nederland	31.441	13.167
Verenigd Koninkrijk	23.413	35.050
Finland	11.775	1.165
Zweden	-128	-1.183
Ierland	5.489	2.254
Spanje	72	-972
<b>TOTAAL</b>	<b>75.397</b>	<b>15.195</b>
Bestaande uit:		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	70.754	25.489
Projectontwikkelingen	7.015	-5.129
Gebruiksrechten van gronden	-2.130	-1.749
Grondreserve	-242	-3.416

In 2025 worden de belangrijkste veranderingen ten opzichte van 2024 waargenomen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, België en Finland. Ze worden verklaard als volgt:

- **Duitsland:** In 2025 ging de Duitse zorgvastgoedmarkt over van de correctiefase van 2023-2024 naar een stabilisatiefase. Het financiële klimaat en het consumentenvertrouwen zijn langzaam aan het verbeteren. In de afgelopen twee jaar is er een stabilisatie van de 'prime' rendementen waargenomen voor zowel woonzorgcentra als assistentiewoningen. Operationeel gezien werd 2024 gekenmerkt door management- en portefeuilleherstructureringen, waarbij exploitanten zich aanpasten aan gestegen kosten en personeelstekorten. Ondanks enkele faillissementen in de sector (zoals Argentum) waren de meeste grote, goed beheerde platforms in 2025 gestabiliseerd, wat de operationele onzekerheid verminderde die het voorgaande jaar van invloed was geweest op de waarderingen.
- **Nederland:** De reële waarde van de portefeuille steeg in 2025, voornamelijk als gevolg van het verbeterde marktsentiment. De stabilisatie van de economische omstandigheden leidde tot lagere rendementsvereisten bij vastgoedbeleggers. De reële waarde kreeg ook een impuls door de indexering van de contractuele huurinkomsten en de markthuurgrijzen, alsook door de overname door Aedifica van de exploitatieactiviteiten van twee gebouwen. Dit had een aanzienlijk positief effect op de reële waarde, aangezien Aedifica nu de volledige exploitatiemarge ontvangt.
- **Verenigd Koninkrijk:** De reële waarde van de portefeuille steeg in 2025 dankzij solide prestaties van de exploitanten. Die stijging was vooral te danken aan contractuele indexering, aanpassingen van de markthuurgrijzen en kapitaaluitgaven die met succes in de huurinkomsten werden verwerkt. Ook de Britse zorgvastgoedmarkt presteerde opvallend goed en bereikte een recordtransactievolumen, wat de veerkracht, hoge handelsactiviteit en robuuste onderliggende fundamenten van de sector benadrukt.
- **België:** Hoewel sommige exploitanten onder druk stonden, bleef de portefeuillewaardering in 2025 stabiel, dankzij de herwaardering van een aantal activa als gevolg van verbeterde marktrendementen. Dat staat in contrast met het voorgaande jaar, dat werd gekenmerkt door een waarderingsverlies op acquisities die onder andere marktomstandigheden waren toegezegd.
- **Finland:** De reële waarde van de portefeuille steeg in 2025 dankzij contractuele indexering, de verlenging van verschillende huurovereenkomsten en enkele nieuwe acquisities. Hoewel de marktomstandigheden in het publieke segment stabiel bleven, bleef de subsector kinderopvang te kampen hebben met rendementsdruk als gevolg van operationele uitdagingen.

Voor meer details, zie sectie 1.3 'Markttrends' van het hoofdstuk 'Portefeuille'.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 11: Ander resultaat op de portefeuille

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Afschrijving van goodwill	-27.615	-30.235
Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-27.615</b>	<b>-30.235</b>

In het afgelopen boekjaar heeft de Groep een waardevermindering geboekt op de goodwill in verband met de overname van Hoivatilat Oyj (zie toelichting 19 voor meer details).

## Toelichting 12: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Doorrekening van interesten	0	324
Andere	1.616	647
<b>TOTAAL</b>	<b>1.616</b>	<b>971</b>

De financiële opbrengsten van 2025 omvatten voornamelijk 0,7 miljoen € aan gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen, 0,6 miljoen € aan ontvangen rente op bankrekeningen en bankdeposito's en 0,1 miljoen € aan ontvangen rente op achterstallige handelsvorderingen.

De financiële opbrengsten van 2024 omvatten voornamelijk 0,3 miljoen € aan verdiende rente op leningen verstrekt aan geassocieerde deelnemingen en 0,5 miljoen € aan ontvangen rente op bankrekeningen en bankdeposito's.

## Toelichting 13: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Nominale interestlasten op leningen	-68.078	-87.500
Bilaterale leningen - vlottende of vaste rente	-45.549	-61.189
Thesauriebewijzen met korte looptijd - vlottende rente	-9.546	-12.240
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-2.409	-3.346
Thesauriebewijzen met lange looptijd - vaste rente	-1.395	-1.396
Obligaties - vaste rente	-3.750	-3.753
Private plaatsing - vaste rente	-5.429	-5.576
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-813	-1.278
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16.863	-16.845
Subtotaal	-17.676	-18.123
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.715	4.751
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	32.634	50.065
Subtotaal	34.349	54.816
Geactiveerde en doorgerekende interestlasten	2.764	5.539
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-1.593	-1.429
Andere interestkosten	-2	-4
<b>TOTAAL</b>	<b>-50.236</b>	<b>-46.701</b>

In 2025 werd de daling van de interestlasten op leningen gecompenseerd door de daling van de inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten en geactiveerde en doorgerekende interestlasten.

De kosten en inkomsten van financiële afdekkingsinstrumenten zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 23 en geanalyseerd worden in toelichting 32. De variaties in reële waarde van deze derivaten worden geboekt in de resultatenrekening en worden voorgesteld in toelichting 15.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 14: Andere financiële kosten

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Bankkosten en andere commissies	-5.376	-5.082
Andere	-299	-94
<b>TOTAAL</b>	<b>-5.675</b>	<b>-5.176</b>

De andere financiële kosten omvatten hoofdzakelijk 3.902 k€ aan commissies voor ongebruikte kredietlijnen (2024: 3.514 k€).

## Toelichting 15: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-9.050	-18.238
Subtotaal	-9.050	-18.238
Andere	-517	-470
<b>TOTAAL</b>	<b>-9.567</b>	<b>-18.708</b>

De lijn 'Andere' vertegenwoordigt de variatie in de reële waarde van de verkoopopties toegekend aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 23 en 42).

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 16: Deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Aedifica heeft op 1 juli 2018 de appartementsgebouwen-bedrijfstaking ingebracht in een aparte vennootschap (Immobie NV) die aanvankelijk voor 100% gecontroleerd werd door Aedifica NV.

Aedifica NV heeft achteraf haar deelneming in Immobe NV gradueel verkocht (in twee fases) aan Primonial European Residential Fund:

- fase 1: verkoop van 50% (min één aandeel) in de loop van het tweede trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 31 oktober 2018 voor meer details);
- fase 2: verkoop van een bijkomende schijf van 25% (plus twee aandelen) in de loop van het derde trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 27 maart 2019 voor meer details).

Door de verkoop van fase 2 is Immobe NV geen perimetervenootschap meer en wordt ze geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode.

In juli 2022 heeft Aedifica een joint venture opgericht met Sonneborgh Ontwikkeling BV door een belang van 50% te verwerven in een vastgoedonderneming die grond bezit in Nederland. Het doel van 'Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV' was om bouwvergunningen te verkrijgen en woonzorgcentra te bouwen. Na voltooiing zouden de panden worden overgedragen aan Aedifica Sonneborgh Real Estate BV, een andere onderneming die onder controle staat van Aedifica. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden en het feit dat er nog niet met bouwen was begonnen, heeft Aedifica in 2025 echter haar deelneming in de joint venture van de hand gedaan.

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>31.586</b>	<b>35.985</b>
Verwerving van aandelen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	43
Verkoop van aandelen die resulteert in de toepassing van de vermogensmutatiemethode (voordien volledig geconsolideerd)	-498	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-625	-571
Impact van dividenden op het eigen vermogen	-112	-399
Uitkering van de uitgiftepremies	-8.302	-3.471
Andere	0	-1
<b>Boekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>22.049</b>	<b>31.586</b>

Het aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast met betrekking tot Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV vóór de verkoop van Aedifica's deelneming in de joint venture, bedraagt 3 k€.

Vennootschap	Immobie NV
<b>Segment</b>	Apartmentgebouwen
<b>Land</b>	België
<b>% in het bezit van de Groep</b>	24,97%
<b>Aanverwante aandeelhouders</b>	Primonial European Residential Holdco Sarl
<b>Oprichtingsdatum van de vennootschap</b>	Juni 2018
<b>Bedrag van het aandeel van de Groep in het resultaat (x 1.000 €)</b>	<b>31/12/2025</b>
<b>Netto resultaat (100%)</b>	-2.518
<b>Overige elementen van het global resultaat</b>	0
<b>Globaal resultaat</b>	-2.518
<b>% in het bezit van de Groep</b>	24,97%
<b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b>	-628
<b>Bedrag van de deelneming bij de Groep (x 1.000 €)</b>	
<b>Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b>	22.049

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 17: Belastingen

(x 1.000 €)	31/12/2025								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	TOTAAL
Verschuldigde belastingen	-642	-2.644	-5.726	-1.564	75	23	-1.691	0	-12.170
Exit taks	-348	0	0	0	0	0	0	0	-348
Uitgestelde belastingen	0	-3.528	-9.343	0	-10.537	6.893	-9.551	0	-26.065
<b>TOTAAL BELASTINGEN</b>	<b>-990</b>	<b>-6.172</b>	<b>-15.069</b>	<b>-1.564</b>	<b>-10.462</b>	<b>6.916</b>	<b>-11.242</b>	<b>0</b>	<b>-38.583</b>

(x 1.000 €)	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	TOTAAL
Verschuldigde belastingen	-421	-2.753	3.333	-4.065	-68	-8	-158	0	-4.140
Exit taks	135	0	0	0	0	0	0	0	135
Uitgestelde belastingen	0	-4.620	0	23.055	-9.301	-5.086	-522	165	3.691
<b>TOTAAL BELASTINGEN</b>	<b>-286</b>	<b>-7.373</b>	<b>3.333</b>	<b>18.990</b>	<b>-9.369</b>	<b>-5.094</b>	<b>-680</b>	<b>165</b>	<b>-314</b>

De belastingen bestaan uit verschuldigde en verrekenbare belastingen, uitgestelde belastingen en exit taks.

De verschuldigde en verrekenbare belastingen omvatten voornamelijk de belasting op winst die in het buitenland werd behaald, de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen en, in mindere mate, de Belgische belasting op Aedifica's verworpen uitgaven (de GVV's genieten een specifiek fiscaal statuut, waardoor ze enkel belast worden op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.).

De uitgestelde belastingen vloeien hoofdzakelijk voort uit de boeking tegen reële waarde van gebouwen in een land waar de netto-inkomsten onderworpen zijn aan vennootschapsbelasting in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings\* (zie toelichting 24).

Aangezien de moedermaatschappij van de Groep een vastgoedbeleggingsvehikel is in de zin van de OESO-modelregels voor pijler twee, is Aedifica uitgesloten van de toepassing van pijler twee-belastingen (artikelen 1.1.3 juncto 1.5.2 van de OESO-modelregels voor pijler twee).

## Fiscale Beleggingsinstellingen ('FBI') in Nederland

Sinds 1 januari 2025 is het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) niet langer van toepassing op REIT's die rechtstreeks in vastgoed in Nederland beleggen, wat resulteert in een verhoging van de lopende vennootschapsbelasting. Ter herinnering: de cijfers van 2024 bevatten een eenmalige belastingteruggave van 4,2 miljoen €. Het bedrag van 5.726 k€ omvat 4.812 k€ aan lopende belastingen en 913 k€ aan roerende voorheffing op het dividend over het boekjaar 2024, dat nog onder het FBI-regime viel.

## UK REIT-regime

Om Aedifica's investeringen in het Verenigd Koninkrijk aantrekkelijker te maken en de bijdrage van de operationele kasstromen uit het VK aan het resultaat van de Groep te verhogen, heeft Aedifica beslist om in het Verenigd Koninkrijk onder het REIT-regime te opereren.

In die context heeft Aedifica haar vastgoedactiviteiten in het VK, Jersey en het eiland Man ondergebracht in de vennootschap AED UK Holdings Ltd. Deze niet-beursgenoteerde entiteit, die volledig in handen is van Aedifica, controleert nu de aandelen van alle Britse dochterondernemingen binnen de Aedifica-groep. Op 30 januari 2024 heeft de holding HMRC op de hoogte gebracht van haar intentie om een REIT te worden. Als gevolg daarvan is de boekhoudkundige periode onder het REIT-regime begonnen op 1 februari 2024. Het vastgoed op Jersey en het eiland Man komt niet in aanmerking voor het REIT-regime in het Verenigd Koninkrijk.

Onder de REIT-wetgeving zijn vennootschappen in het VK vrijgesteld van vennootschapsbelasting op inkomsten uit vastgoedbeleggingen en op winsten uit vastgoed in het VK. REIT's moeten echter 90% van de onderliggende belastingvrije inkomsten uit vastgoed (geen winsten) aan aandeelhouders uitkeren binnen de twaalf maanden. Die uitkeringen zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 20%. Als gevolg van het dubbelbelastingverdrag tussen het Verenigd Koninkrijk en België bedraagt de netto-impact van de roerende voorheffing slechts 15%.

In de cijfers van 2024 werden de provisies voor uitgestelde belastingen voor de portefeuille in het VK teruggedraaid na het bekomen van het UK REIT-regime.

## SOCIMI-regime

Om de Spaanse investeringen te versterken, opereert Aedifica sinds 1 januari 2025 in Spanje onder het ES-REIT-regime (SOCIMI – 'Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario').

Om gebruik te kunnen maken van het SOCIMI-stelsel moeten de SOCIMI-dochterondernemingen van de Groep aan bepaalde uitkeringsvereisten voldoen: 100% van de winst uit dividenden ontvangen van dochterondernemingen waarop ook het SOCIMI-stelsel van toepassing is, ten minste 50% van de winst uit vermogenswinst van in aanmerking komende SOCIMI-activa en ten minste 80% van de resterende winst.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 18: Resultaat per aandeel

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

	31/12/2025	31/12/2024
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	244.434	204.831
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	47.550.119
Gewone EPS (in €)	5,14	4,31
Verwaterde EPS (in €)	5,14	4,31

De EPRA Earnings\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 43). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	244.434	204.831
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 10)	-75.397	-15.195
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 8)	11.665	-374
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichtingen 17 en 24)	26.413	-3.826
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichtingen 8 en 17)	0	0
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 15)	9.567	18.708
Afschrijving van goodwill (zie toelichting 11)	27.615	30.235
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures m.b.t. EPRA correcties	360	592
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	126	-390
Afrondingsverschil	0	0
<b>EPRA Earnings*</b>	<b>244.783</b>	<b>234.581</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	5,15	4,93
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (in €)	5,15	4,93

De berekening volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen, bevindt zich op pagina 189 van dit jaarlijks verslag.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 19: Goodwill

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	165.453	165.284
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-78.090	-47.687
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>87.363</b>	<b>117.597</b>
Brutobedrag – Toevoegingen / overdracht	0	0
Brutobedrag – Verkopen	0	0
Brutobedrag – Toename / afname door wisselkoersen	-193	168
Bijzondere waardevermindingsverliezen – Toevoegingen	-27.614	-30.235
Bijzondere waardevermindingsverliezen – Verkopen	0	0
Bijzondere waardevermindingsverliezen – Toename / afname door wisselkoersen	193	-168
Afrondingsverschil	-1	1
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>59.748</b>	<b>87.363</b>
bestaande uit: brutowaarde	165.259	165.453
gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen	-105.511	-78.090

Conform de vereisten van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' werd voornamelijk de boekwaarde van de goodwill geanalyseerd.

De brutowaarde van de goodwill als gevolg van de overname van Hoivatilat Oyj in 2020 blijft ongewijzigd (161.726 k€). Het is het resultaat van het positieve verschil tussen de acquisitieprijs (de prijs die werd betaald voor de aandelen van Hoivatilat Oyj) en de reële waarde van het verworven nettoactief.

Toen de Aedifica-groep Hoivatilat Oyj overnam, beschikte de onderneming al over een volledig en operationeel ontwikkelingsteam. De door de Aedifica-groep betaalde goodwill is een erkenning van de capaciteiten, knowhow en lokale connecties die Hoivatilat Oyj in staat stellen om de verwachte ontwikkelingsdoelstellingen te bereiken. Sinds de overname in januari 2020 heeft het bedrijf deze ontwikkelingsdoelstellingen met succes bereikt en voldoet het aan de verwachtingen van het management.

De toevoeging van goodwill in 2021 (3.043 k€ in de boeken van Aedifica UK Ltd, de overnemer) vloeit voort uit de overname van Aedifica UK Management Ltd (voorheen Layland Walker Ltd genaamd), Aedifica's Britse vastgoedbeheerder. Het is het resultaat van het positieve verschil tussen de acquisitieprijs (de prijs betaald voor de aandelen van Aedifica UK Management Ltd) en de reële waarde van het verworven nettoactief. In 2022 is een prijsaanpassing ontstaan door de toepassing van het normale mechanisme van de aandelenkoopovereenkomst, wat resulteerde in een toevoeging van 44 k€ (wat overeenkomt met 40 k€ in de boeken van Aedifica UK Ltd). De goodwill met betrekking tot Aedifica UK Management Ltd werd volledig afgewaardeerd in 2021 en 2022. De wijziging van de wisselkoers tussen de euro en het Britse pond sterling ten opzichte van 31 december 2024 leidde ook tot een daling van zowel de brutowaarde als de cumulatieve waardeverminderingen met 193 k€.

## Waardeverminderingstest

Op 31 december 2025 werd de goodwill van de overname van Hoivatilat Oyj onderworpen aan een waardeverminderingstest door de boekwaarde van de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill is toegerekend te vergelijken met de realiseerbare waarde van die kasstroomgenererende eenheden (KGE). De KGE's waaraan goodwill is toegerekend zijn de bestaande vastgoedbeleggingen van Hoivatilat in Finland, samen met de toekomstige ontwikkelingsactiviteiten in Finland die door het interne ontwikkelingsteam van Hoivatilat mogelijk worden gemaakt en in overeenstemming zijn met de ontwikkelingsdoelstellingen die bij de overname zijn vastgelegd.

Bij de bepaling van de realiseerbare waarde van een kasstroomgenererende eenheid maakt het management gebruik van schattingen. De methoden die worden gebruikt om de realiseerbare waarde te berekenen, omvatten methoden op basis van gediscoteerde kasstromen en methoden die uitgaan van marktprijzen. De waarderingen op basis van gediscoteerde kasstromen verwijzen naar projecties die gebaseerd zijn op financiële plannen die door het management zijn goedgekeurd en die ook voor interne doeleinden worden gebruikt. De gekozen planningshorizon weerspiegelt de veronderstellingen voor marktontwikkelingen op korte tot middellange termijn en wordt in aanmerking genomen voor de berekening van de perpetuele annuïteit. De eindwaarde wordt bereikt aan het einde van de planningshorizon, rekening houdend met de realisatie van de ontwikkelingspipeline.

Op 31 december 2025 is de realiseerbare waarde de geschatte reële waarde min de kosten van verkoop van de aandelen Hoivatilat. De reële waarde min verkoopkosten wordt door de Groep bepaald aan de hand van de geraamde toekomstige nettokasstromen van de komende vier jaar op basis van de huurgelden van de onderliggende vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten (volgens de huurcontracten met de huurders), uitgaven voor het onderhoud en beheer van de vastgoedportefeuille en de waarde van de ontwikkelingsactiviteiten. Kasstromen na de eerste vier jaar planning worden geëxtrapoleerd met behulp van een passend terminaal groeipercentage. Deze waardering vertegenwoordigt een niveau 3-waardering van de reële waarde. De belangrijkste veronderstellingen bij de bepaling van de reële waarde min de verkoopkosten zijn de realisatie van de ontwikkelingspipeline in de komende vier jaar, het indexeringspercentage (die ook rechtstreeks van invloed is op het terminale groeipercentage) en de actualisatiegraad. Zij zijn hoofdzakelijk ontleend aan interne bronnen en zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en uitgebreid met huidige interne verwachtingen. Ze worden bovendien gestaafd door externe marktgegevens en ramingen. Eventuele toekomstige wijzigingen in de bovengenoemde veronderstellingen kunnen een aanzienlijke invloed hebben op de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheden.

De aanpak van het management bij de berekening van de reële waarde min verkoopkosten van Hoivatilat:

- De geraamde toekomstige nettokasstromen (gebaseerd op een door het management goedgekeurd budgetplan) die worden toegepast om de waarde van vastgoedbeleggingen en lopende ontwikkelingsprojecten te bepalen, bestrijken 4 jaar na de testdatum.
- Het indexeringspercentage dat wordt toegepast op de 4-jaarsprognose is gebaseerd op de consumentenprijsindex in Finland en varieert voor elke huurovereenkomst.
- Het perpetuele terminale groeipercentage toegepast op de laatste kasstroom van de vierjarenbegroting bedraagt 2%, wat overeenkomt met de langetermijndoelstelling van de ECB (2% in de waardeverminderingstest van 2024).
- De waarde van de ontwikkelingsactiviteiten is bepaald in de veronderstelling dat een pipeline van 60 miljoen € per jaar (60 miljoen € per jaar in de waardeverminderingstest van 2024) gedurende 4 jaar wordt ontwikkeld en bij voltooiing wordt verkocht. Het rendement op de kostprijs dat wordt toegepast om de reële waarde van de niet-gecommiteerde pipeline te bepalen, bedraagt ongeveer 6,5% (6,5%

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

in de waardeverminderingstest van 2024) en is gebaseerd op de veronderstellingen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zijn gehanteerd bij de waardering van de bestaande portefeuille. Klimaatverandering is één van de variabelen die de waarderingsdeskundigen meenemen in hun waardering.

- Desinvesteringen van 15 miljoen € per jaar over een periode van 4 jaar worden beschouwd als zijnde in lijn met het strategische vastgoedrotatieprogramma van het management (15 miljoen € per jaar in de waardeverminderingstest van 2024).
- De actualisatiegraad bedraagt 5,45% (5,45% in de waardeverminderingstest van 2024), gebaseerd op het gemiddelde vereiste rendement op eigen en vreemd vermogen. Het management past een prijsbepalingsmodel voor kapitaalgoederen toe dat gebaseerd is op waarneembare marktgegevens.

De in ons waarderingsmodel gebruikte veronderstellingen voor de uitvoering van de ontwikkelingsactiviteiten en de onderhoudskosten houden rekening met de huidige duurzaamheidsvereisten in Finland voor dit soort activa. Klimaatverandering brengt verschillende uitdagingen met zich mee die de toekomstige waarde van de activa negatief kunnen beïnvloeden (zie risicofactor 5. 'Klimaatverandering' op pagina 124).

Op 31 December 2024 bedroeg de boekwaarde 1.258.805 k€ en de realiseerbare waarde 1.228.571 k€.

Op 31 December 2025 bedroeg de boekwaarde 1.333.656 k€ en de realiseerbare waarde 1.306.041 k€. Het negatieve verschil van 27.615 k€ werd als bijzondere waardevermindering opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

De geschatte realiseerbare waarde wordt negatief beïnvloed door de stijging van de actualisatiegraad.

Gevoeligheidsanalyse	Wijziging van de realiseerbare waarde (in %)	
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Schommeling van inflatie</b>		
+1,00%	23%	23%
+0,50%	11%	11%
-0,50%	-9%	-9%
-1,00%	-18%	-17%
<b>Schommeling van de actualisatiegraad</b>		
+1,00%	-19%	-19%
+0,50%	-10%	-10%
-0,50%	12%	12%
-1,00%	26%	26%

De gevoeligheidsanalyse houdt geen rekening met het effect van één variabele op de andere, omdat er geen consensus bestaat over de toe te passen methode om dat effect te kwantificeren.

## Toelichting 20: Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa hebben alle een beperkte levensduur en betreft voornamelijk computersoftware. De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn 'algemene lasten' opgenomen (zie toelichting 7).

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	4.502	4.412
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-3.455	-2.749
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>1.047</b>	<b>1.663</b>
Toevoegingen: apart verworven elementen	156	194
Vervreemdingen	0	-104
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-613	-809
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	0	103
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>589</b>	<b>1.047</b>
bestaande uit: Brutowaarde	4.658	4.502
Afschrijvingen	-4.068	-3.455

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 21: Vastgoedbeleggingen

### Toelichting 21.1: Overzicht van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.022.722	5.935.278
+ Activa bestemd voor verkoop	69.622	100.207
+ Gebruiksrechten van gronden	78.920	74.011
+ Grondreserve	11.606	12.966
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b>	<b>6.182.870</b>	<b>6.122.462</b>
+ Projectontwikkelingen	102.351	95.677
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>6.285.221</b>	<b>6.218.139</b>

Alle vastgoedbeleggingen zijn gelegen in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedragen 69,6 miljoen € op 31 december 2025. Het betreft zes niet-strategische gebouwen in het Verenigd Koninkrijk. Deze desinvesteringen optimaliseren de samenstelling en de kwaliteit van onze portefeuille, of ze genereren kapitaal dat kan worden gerecycleerd om nieuwe investeringsmogelijkheden met een beter rendement te financieren.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het hoofdstuk 'Portefeuille' van dit jaarlijks verslag.

De evolutie van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen wordt in onderstaande tabel gedetailleerd weergegeven:

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
<b>Boekwaarde op 01/01/2024</b>	<b>5.529.564</b>	<b>168.950</b>	<b>5.698.514</b>
Verwerving	224.987	-	224.987
Verkoop	-80.398	-	-80.398
Geactiveerde interestlasten	-	4.101	4.101
Geactiveerde ontwikkelingskosten	-	1.408	1.408
Andere geactiveerde kosten	8.616	134.676	143.292
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	10.158	-	10.158
In exploitatie opgenomen	208.523	-208.523	-
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 10)	25.489	-5.129	20.360
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	47.947	363	48.310
Toevoegingen aan grondreserve	2.441	-169	2.272
Activa bestemd voor verkoop	-42.049	-	-42.049
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2024</b>	<b>5.935.278</b>	<b>95.677</b>	<b>6.030.955</b>
<b>BOEKWAARDE OP 01/01/2025</b>	<b>5.935.278</b>	<b>95.677</b>	<b>6.030.955</b>
Verwervingen	79.717	8.578	88.295
Verkoop	-145.417	-	-145.417
Geactiveerde interestlasten	-	1.929	1.929
Geactiveerde ontwikkelingskosten	64	827	891
Andere geactiveerde kosten	9.242	87.487	96.729
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	4.047	-	4.047
In exploitatie opgenomen	99.261	-99.261	-
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 10)	70.754	7.015	77.769
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-60.808	-1.022	-61.830
Toevoegingen aan grondreserve	-	1.120	1.120
Activa bestemd voor verkoop	30.584	-	30.584
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2025</b>	<b>6.022.722</b>	<b>102.351</b>	<b>6.125.073</b>

Het belangrijkste effect op de nettowisselkoersverschillen op buitenlandse transacties wordt gegenereerd door de activiteiten van de Groep in Britse pond. Voor meer details over de valutawaarderingsmethode die binnen de Groep wordt toegepast, zie toelichting 2.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen gewaardeerd tegen de reële waarde op 31 december 2025. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 6,01% (volgens de evaluatiemethodes – 1<sup>ste</sup> item – in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks verslag). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van ca. 100 miljoen € van de reële waarde op die portefeuille.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 21.2: Acquisities van het boekjaar

De acquisities die tijdens een boekjaar worden verricht, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Financial Review' van dit jaarlijks verslag, kunnen op vier manieren worden gerealiseerd:

- Directe aankoop van vastgoed, betaald in contanten, voorgesteld onder de post 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen' van het kasstroomoverzicht;
- Aankoop van vastgoed, betaald in aandelen, deze transacties zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren;
- Aankoop van een vennootschap die eigenaar is van vastgoed, betaald in contanten, opgenomen in de post 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' van het kasstroomoverzicht voor het bedrag van de gekochte aandelen;
- Aankoop van een vennootschap die eigenaar is van vastgoed, betaald in aandelen, deze transacties zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht aangezien zij geen kasstroom genereren.

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>		
Vastgoed tegen contacten	41.622	113.622
Vastgoed tegen aandelen	-	-
Vennootschappen tegen contanten	38.095	111.365
Vennootschappen tegen aandelen	-	-
<b>Projectontwikkelingen</b>		
Vastgoed tegen contanten	4.951	-
Vastgoed tegen aandelen	-	-
Vennootschappen tegen contanten	3.627	-
Vennootschappen tegen aandelen	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>88.295</b>	<b>224.987</b>

Het bedrag van 46.573 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen' omvat de som van de in contanten betaalde eigendommen.

Het bedrag van 41.869 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' omvat onder meer de som van de in contanten betaalde vennootschappen.

### Note 21.3: Assessment method and unobservable data

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als 'niveau 3' op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. In 2025 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.12 van de permanente documenten in dit jaarlijks verslag.

De resterende economische levensduur van het actief wordt niet formeel bepaald, maar impliciet opgenomen via de actualisatiegraad en het exit-rendement in het geval van de DCF-methode of impliciet opgenomen via het kapitalisatiepercentage dat wordt gebruikt voor de activeringsmethode, met inbegrip van een factor voor de veroudering van het gebouw. In alle gevallen is deze resterende economische levensduur ten minste gelijk

aan de resterende looptijd van de lopende huurovereenkomst. Hetzelfde beginsel geldt voor de operationele marge van de exploitanten, waarmee impliciet rekening wordt gehouden in de actualisatiegraad en het kapitalisatiepercentage.

Voor andere niet-waarneembare gegevens die niet in de tabel op pagina 156 zijn opgenomen, zie sectie 1 van het hoofdstuk 'Portefeuille'.

De waardering van de gebouwen is gebaseerd op een bezettingsgraad van 100% voor de hele zorgvastgoedportefeuille. De verschillende parameters die in de kapitalisatiemethode worden toegepast, kunnen variëren afhankelijk van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw, de kwaliteit van de uitbater, de looptijd van de huurovereenkomst, de grootte van het gebouw, vierkante meters per eenheid, enz. Dat verklaart de significante verschillen tussen de minimum- en maximumbedragen voor die niet-waarneembare gegevens. De kapitalisatiegraad wordt door de waarderingsdeskundige bepaald op basis van economische gegevens en benchmarking, en houdt rekening met een risicopremie. De klimaatverandering is één van de variabelen die de risicopremie beïnvloeden.

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring m.b.t. de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door elf waarderingsdeskundigen die benoemd zijn door de Vennootschap. Die verslagen zijn gebaseerd op:

- door de Vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Die gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle;
- veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de waarderingsdeskundigen op basis van hun professionele oordeel en marktkennis.

De verslagen van de waarderingsdeskundigen worden nagekeken door de Senior Valuation & Asset Manager, de Group Controller en de effectieve leiders van de Vennootschap. Dat omvat een nazicht van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de waarderingsdeskundigen coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het audit- en risicocomité. Na gunstig advies van het audit- en risicocomité worden die verslagen voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GWH / m <sup>2</sup>	negatief	positief
Kapitalisatiegraad	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatiegraad	positief	negatief
Resterende duur (jaar)	negatief	positief

Die niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn uittreksels uit de rapporten van de waarderingsdeskundigen:

Types activa	Reële waarde op 31/12/2025 (x 1.000)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens <sup>1</sup>	Min	Max	Gewogen gemiddelde
<b>ZORGVASTGOED</b>	<b>6.092.344 €</b>					
<b>België</b>	<b>1.255.280 €</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	88 2.0% 5.4% 4.2% 8	229 2.2% 8.2% 9.3% 26	154 2.1% 6.4% 5.5% 18
<b>Nederland</b>	<b>693.910 €</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	54 2.1% 4.3% 4.2% 5	354 2.1% 7.5% 10.0% 23	159 2.1% 5.9% 5.8% 14
<b>Duitsland</b>	<b>1.190.020 €</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	44 1.8% 4.5% 4	177 2.0% 7.0% 28	120 1.9% 5.4% 20
<b>Verenigd Koninkrijk</b>	<b>1.252.567 € 1.092.590 £</b>	Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	97 4.5% 9	428 11.0% 34	237 6.2% 22
<b>Finland</b>	<b>1.233.640 €</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	130 1.8% 6.2% 0	343 2.3% 9.0% 28	226 1.8% 6.8% 12
<b>Zweden <sup>2</sup></b>	<b>-</b>			-	-	-
<b>Ierland</b>	<b>432.802 €</b>	Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	57 4.7% 16	387 5.5% 24	242 5.0% 22
<b>Spanje</b>	<b>34.125 €</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	88 2.0% 5.4% 20	100 2.0% 5.8% 30	93 2.0% 5.6% 27
<b>PROJECTONTWIKKELINGEN</b>	<b>102.351 €</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	23 1.8% 5.0% 2.4% 0	402 2.0% 7.3% 6.3% 30	199 1.8% 6.2% 4.6% 16
<b>Totaal</b>	<b>6.194.695 €</b>					

1. GHW / m<sup>2</sup>: Deze verhouding, in lokale valuta, wordt verkregen door per land het gemiddelde te nemen van de volgende berekening per actief: Gewogen aan de reële waarde GHW/per vierkante meter. De GHW/m<sup>2</sup> kan worden omgerekend naar de valuta van de Groep op basis van de wisselkoers van 31 december 2025 (0,87228 EUR/GBP).
2. De Zweedse portefeuille werd in 2025 gedesinvesteerd (zie pagina 71).

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

Types activa	Reële waarde op 31/12/2024 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens <sup>1</sup>	Min	Max	Gewogen gemiddelde
<b>ZORGVASTGOED</b>	<b>6.035.485 €</b>					
<b>België</b>	<b>1.254.966 €</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	88 2,0% 5,3% 4,4% 9	212 2,2% 8,0% 8,7% 27	147 2,1% 6,2% 5,5% 19
<b>Nederland</b>	<b>673.240 €</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	45 2,3% 4,3% 4,1% 6	293 2,3% 7,8% 9,0% 24	152 2,3% 5,8% 5,7% 15
<b>Duitsland</b>	<b>1.176.156 €</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	42 1,9% 4,6% 5	228 2,0% 7,1% 29	127 2,0% 5,3% 21
<b>Verenigd Koninkrijk</b>	<b>1.278.891 € 1.058.089 £</b>	Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	91 4,5% 9	428 11,0% 35	217 6,2% 22
<b>Finland</b>	<b>1.131.710 €</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	130 1,9% 6,4% 0	342 2,3% 8,6% 29	228 1,9% 6,9% 12
<b>Zweden</b>	<b>93.641 € 1.073.000 SEK</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	2,129 1,9% 7,2% 2	3,125 1,9% 8,1% 16	2,763 1,9% 7,6% 11
<b>Ierland</b>	<b>424.760 €</b>	Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	57 4,7% 17	387 5,5% 25	239 5,0% 23
<b>Spanje <sup>2</sup></b>	<b>2.122 €</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup>	0	0	0
<b>PROJECTONTWIKKELINGEN</b>	<b>95.677 €</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	12 1,9% 4,8% 4,9% 0	361 2,0% 8,5% 5,3% 30	167 2,0% 7,0% 5,0% 13
<b>Totaal</b>	<b>6.131.162 €</b>					

1. GHW / m<sup>2</sup>: Deze verhouding, in lokale valuta, wordt verkregen door per land het gemiddelde te nemen van de volgende berekening per actief: Gewogen aan de reële waarde GHW/per vierkante meter. De GHW/m<sup>2</sup> kan worden omgerekend naar de valuta van de Groep op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP en 11,45817 EUR/SEK).
2. Spanje: Er worden geen niet-waarneembare gegevens vermeld omdat er op 31 december 2024 geen operationele vastgoedbeleggingen zijn.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 22: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	11.540	7.707
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-7.191	-5.522
<b>BOEKWAARDE BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4.348</b>	<b>2.184</b>
Toevoegingen	1.019	3.889
Vervreemdingen	-87	-56
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-1.897	-1.695
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	79	26
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>3.461</b>	<b>4.348</b>
bestaande uit: Brutowaarde (excl. IFRS 16)	3.151	2.975
Gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	9.320	8.565
Afschrijvingen (excl. IFRS 16)	-2.770	-2.562
Afschrijvingen gerelateerd op gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	-6.240	-4.630

De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn 'algemene lasten' opgenomen (zie toelichting 7)

### Toelichting 23: Financiële vaste activa & andere financiële verplichtingen

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Vorderingen</b>		
Borgstellingen	50	253
Andere langlopende vorderingen uit de geassocieerde vennootschappen	0	0
Andere langlopende vorderingen	31	30
<b>Activa aan reële waarde via resultaat</b>		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	40.831	53.990
<b>TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>40.912</b>	<b>54.273</b>
<b>Verplichtingen aan reële waarde via resultaat</b>		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	-5.598	-9.021
Andere	-6.481	-6.332
<b>Overige langlopende financiële verplichtingen</b>		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	-1.364	-1.901
Langlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-82.133	-77.647
<b>TOTAAL VAN DE OVERIGE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>-95.577</b>	<b>-94.901</b>
<b>Overige kortlopende financiële verplichtingen</b>		
Kortlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-3.191	-3.281
<b>TOTAAL VAN DE OVERIGE KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>-3.191</b>	<b>-3.281</b>

De borgstellingen aan reële waarde (50 k€; 31 december 2024: 253 k€) omvatten geblokkeerde geldmiddelen in België, Duitsland, Nederland, Ierland en Finland.

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle indekkingen worden vermeld in toelichtingen 13 en 15.

De andere verplichtingen aan reële waarde via resultaat (6.481 k€; 31 december 2024: 6.332 k€) omvatten de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 15 en 42).

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 24: Uitgestelde belastingen

De op de balans geboekte uitgestelde belastingen zijn te wijten aan de acquisities van vastgoedbeleggingen buiten België. Ze vloeien hoofdzakelijk voort uit het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale boekwaarde van de gebouwen in kwestie.

De stijging in uitgestelde belastingverplichtingen is voornamelijk toe te schrijven aan bijkomende uitgestelde belastingen in Finland als gevolg van fiscale afschrijvingen, de algemene stijging van de reële waarde van vastgoed, de boeking van uitgestelde belastingen in Nederlandse dochterondernemingen na de afschaffing van het FBI-regime in 2024 (zie ook toelichting 17) en een aanpassing van de historische kostprijs van verschillende panden in Ierland. Deze stijging werd gedeeltelijk gecompenseerd door de vereffening van de opgebouwde uitgestelde belastingen na de verkoop van de Zweedse portefeuille.

De bewegingen van uitgestelde belastingen zien eruit als volgt (zie ook toelichting 17):

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
<b>BOEKWAARDE OP 01/01/2024</b>	<b>3.023</b>	<b>-138.658</b>
Herkomsten	-854	5.420
Afwikkelingen	-1.345	0
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	0
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2024</b>	<b>823</b>	<b>-133.238</b>

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
<b>BOEKWAARDE OP 01/01/2025</b>	<b>823</b>	<b>-133.238</b>
Herkomsten	60	-33.019
Afwikkelingen	0	6.654
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	0
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2025</b>	<b>883</b>	<b>-159.603</b>

## Toelichting 25: Handelsvorderingen

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>NETTO HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>17.469</b>	<b>19.526</b>

De inning van de handelsvorderingen is gepland binnen de twaalf maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde en ze brengen geen interest op.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt dankzij het gediversifieerde klantenbestand en de bankgaranties (66,7 miljoen €) die door huurders zijn verleend. In het Verenigd Koninkrijk worden onderpanden op de handelsondernemingen gebruikt als garantie (in de vorm van 'debentures'). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is dus de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Vervallen op minder dan 90 dagen	3.110	4.950
Vervallen op meer dan 90 dagen	3.161	2.135
Subtotaal	6.271	7.085
Niet-vervallen	13.452	14.354
Waardeverminderingen	-2.254	-1.913
<b>BOEKWAARDE</b>	<b>17.469</b>	<b>19.526</b>

De variatie op waardeverminderingen worden opgenomen in 'Afschrijvingen op handelsvorderingen' (zie toelichting 4).

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 26: Belastingvordering en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Belastingen	7.221	8.910
Andere	1.853	2.424
<b>TOTAAL</b>	<b>9.074</b>	<b>11.334</b>

Belastingvorderingen bestaan voornamelijk uit btw-vorderingen en verwachte terugbetalingen van te veel betaalde vennootschapsbelasting.

## Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	21.952	18.451
<b>TOTAAL</b>	<b>21.952</b>	<b>18.451</b>

## Toelichting 28: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	580	-1
Vooraf betaalde vastgoedkosten	1.233	1.228
Overlopende interesten en uitgestelde financiële lasten	7.151	10.722
Uitgestelde lasten voor toekomstige projectontwikkelingen	6.801	4.985
Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>15.765</b>	<b>16.934</b>

De uitgestelde lasten voor toekomstige projectontwikkelingen omvatten 3,1 miljoen € aan transactiekosten in verband met het ruilbod, die reeds in 2025 zijn betaald.

## Toelichting 29: Eigen vermogen

Aedifica heeft tijdens het boekjaar 2025 geen kapitaalverhogingen uitgevoerd.

Het kapitaal is niet geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	47.550.119	1.254.742
<b>Situatie op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>47.550.119</b>	<b>1.254.742</b>
<b>Situatie op het einde van het boekjaar</b>	<b>47.550.119</b>	<b>1.254.742</b>

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

De onderstaande tabel geeft een overzicht van Aedifica's aandeelhouders die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen dat door de betrokken aandeelhouders op de datum van kennisgeving is meegedeeld – zie ook sectie 3.4 'Aandeelhoudersstructuur' van het hoofdstuk 'Financial review'). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in #)	Datum van kennisgeving	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc. <sup>1</sup>	2.849.700	29/12/2025	5,99
Goldman Sachs Group <sup>2</sup>	2.554.740	04/11/2025	5,37
Andere < 5%			88,64
<b>TOTAAL</b>			<b>100,00</b>

1. De meest recente transparantiekennisgeving van BlackRock, Inc. dateert van 13 maart 2026. In die kennisgeving verklaarde BlackRock, Inc. dat het 4.829.214 stemrechten in bezit had (5,79%).
2. De meest recente transparantiekennisgeving van Goldman Sachs Group dateert van 16 maart 2026. In die kennisgeving verklaarde Goldman Sachs Group dat het 3.954.501 stemrechten in bezit had (4,74%).

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de 'permanente documenten' in dit jaarlijks verslag. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle 47.550.119 aandelen die waren uitgegeven op 31 december 2025 zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Op 31 december 2025 bezit Aedifica NV 855 eigen aandelen.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

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

Op 31 december 2025 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 627.371.130,01 € voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 250.948.452,00 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 125.474.226,00 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het wettelijke maximumbedrag van 1.254.742.260,03 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

De raad van bestuur stelt de uitkering van een brutodividend van 4,00 € per aandeel voor (coupon nr. 36), hetzij een totaal dividend van 333.882 k€ (rekening houdend met de nieuwe aandelen die zijn uitgegeven op 10 maart 2026 en die allemaal recht geven op het volledige dividend over het boekjaar 2025).

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 31 december 2025 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 7:212 van het WvV 1.286.122 k€ na de hierboven voorgestelde dividenduitkering (31 december 2024: 1.251.558 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening als bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1 p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuldratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 – zie toelichting 40). Die ratio mag niet meer dan 60% bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 31 & 35). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

## Toelichting 30: Voorzieningen

Aedifica sluit een groepsverzekering af voor al haar medewerkers en leden van het uitvoerend comité (effectieve leiders). De bijdragen beogen de volgende prestaties:

- betaling van een kapitaal 'Leven' aan de aangeslotene in geval van leven op de datum van pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' aan de begunstigden van de aangeslotene in geval van overlijden vóór de datum van pensionering;
- uitkering van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige ziekte die geen beroepsziekte is;
- premievrijstelling in dezelfde gevallen.

Voor de Belgische medewerkers gaat het om een groepsverzekering met vaste bijdragen ('defined contribution plan') waarvoor de begunstigden geen persoonlijke bijdragen betalen.

Overeenkomstig de wet van 18 december 2015 genieten de Belgische werknemers een gewaarborgd minimumrendement op het gedeelte 'Leven' van de premies. Voor de verzekeringsovereenkomsten van het type 'tak 21' geldt de nieuwe gewaarborgde rentevoet voor de nieuwe (werkgevers-/persoonlijke) bijdragen, gestort vanaf 1 januari 2016, maar de oude waarborg (3,25% op werkgeversbijdragen en 3,75% op werknemersbijdragen) blijft van toepassing voor de minimumreserve, opgebouwd op 31 december 2015. Vanaf 2016 is het minimumrendement, opgelegd door de wet op de aanvullende pensioenen, verlaagd tot 1,75%. Dit kan leiden tot een passief in de rekeningen van de werkgever. De rendementsverplichting is niet van toepassing op het pensioenplan voor leden van het uitvoerend comité met zelfstandigenstatuut.

Aangezien de potentiële impact verwaarloosbaar is, zijn er geen voorzieningen getroffen.

In de voorgaande jaren werd in Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk een bijkomend plan met vaste bijdragen ingevoerd. Voor deze plannen is er geen probleem omtrent een eventueel te boeken provisie, aangezien het volgens de IAS 19-norm niet gaat om een plan van het type 'te bereiken doel'.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 31: Financiële schulden

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>1.933.720</b>	<b>2.065.194</b>
Bankinstellingen	1.142.383	1.263.111
Andere	791.337	802.083
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>551.287</b>	<b>448.442</b>
Bankinstellingen	67.287	134.392
Andere	484.000	314.050
<b>TOTAAL</b>	<b>2.485.007</b>	<b>2.513.636</b>

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

Aedifica beschikt op 31 december 2025 over bevestigde kredieten van 2.438 miljoen €, verleend door 19 banken en een institutionele belegger.

- Aedifica kan 2.314 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke opname wordt in euro gedaan voor een periode van maximum 12 maanden, tegen een vaste marge op basis van het Euribor-tarief dat geldt bij opname. Van deze kredietlijnen werd 276 miljoen € rechtstreeks aangegaan door Hoivatilat Oyj.
- Aedifica heeft een bilaterale lening van 50 miljoen € met vaste rentevoet afgesloten met een Nederlandse institutionele belegger voor de financiering van woonzorgcentra in Nederland.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 5,8% ten bedrage van 35 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 39 miljoen €, waarvan 38 miljoen € kredieten zijn die direct worden aangehouden door Hoivatilat Oyj.

Daarnaast beschikt Aedifica NV over een thesauriebewijzenprogramma van 600 miljoen €, waarvan 450 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar en 150 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar.

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

- In het kader van dit programma heeft Aedifica 5 private plaatsingen (zie de tabel hierboven) voltooid voor een bedrag van 87 miljoen €. Deze bedragen worden vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 31 december 2025 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') volledig gebruikt voor een bedrag van 450 miljoen €.

Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Op 31 december 2025 bedraagt het uitstaande bedrag 34 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van 'Kortlopende financiële schulden').

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

Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada. De obligaties hebben een looptijd van 7 & 12 jaar met een coupon van respectievelijk 2,58% & 2,79%.
- haar eerste benchmark duurzaamheidsobligatie (ISIN BE6330288687) geplaatst voor een bedrag van 500 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 0,75% per jaar.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan duurzaamheids-KPI's bedragen 1.701 miljoen € (53% van de toegezegde langlopende kredietlijnen), waarvan op 31 december 2025 1.041 miljoen € is opgenomen, wat de wens van de Groep onderstreept om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

De gemiddelde kost van de schulden\* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedroeg 2,1% (2,0% in 2024) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica had afgesloten. Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.609 miljoen €). De indekkingen van de rentevoeten worden besproken in toelichting 32. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (876 miljoen €) wordt geschat op 784 miljoen €.

Op 31 december 2025 is er geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits, Iers of Spaans gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan schuldeisers. In Duitsland en Finland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als geheel bedroeg op 31 december 2025 de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 2% en de verhouding tussen bezwaarde activa en de totale geconsolideerde activa 4%.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldatum van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2025 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) <sup>1</sup>	Toegezegde financiering		Waarvan thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2026	215	50	484
31/12/2027	741	541	-
31/12/2028	861	559	-
31/12/2029	67	27	-
31/12/2030	557	177	-
31/12/2031	603	508	-
>31/12/2031	187	142	-
<b>Totaal op 31 december 2025</b>	<b>3.232</b>	<b>2.005</b>	<b>484</b>

1. Bedragen in GBP zijn omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,87228 EUR/GBP).

Op 31 December 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,4 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.227 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 743 miljoen €.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 32: Indekkingsinstrumenten

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

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk in februari 2019 de Groep blootgesteld aan een risico op wisselkoersschommelingen.

Het risico op wisselkoersschommelingen wordt gedeeltelijk afgedekt door leningen in Britse ponden, die een natuurlijke afdekking vormen tegen de blootstelling aan activa in het Verenigd Koninkrijk: enerzijds door een private plaatsing van 180 miljoen £, anderzijds door bankleningen voor een totaal van 160 miljoen £ (zie toelichting 35).

### Toelichting 32.1: Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

#### 1.1 Algemeen kader

Alle indekkingen ('interest rate swaps' of 'IRS', caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Aedifica past hedge accounting toe op sommige derivaten die vóór 2017 zijn gestart en die voldoen aan de criteria om hedge accounting toe te passen. Vanaf 2017 heeft Aedifica, in overeenstemming met de marktpraktijk, ervoor gekozen geen hedge accounting toe te passen op derivaten, ook al voldoen ze aan die strikte criteria. De verandering in de reële waarde van de financiële derivaten heeft geen invloed op de EPRA Earnings, de belangrijkste KPI voor dividenduitkering, waardoor de toepassing van hedge accounting slechts een beperkte toegevoegde waarde heeft.

Al die derivaten, ongeacht de methode waarmee ze geboekt worden, vormen een economische indekking tegen het risico op stijgende rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 35 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen aan de hand van marktgegevens. Deze reële waarde wordt conform IFRS 13 aangepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.

INSTRUMENT Overzicht op 31/12/2024	Referentie- bedragen (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rente- voet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.120
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	196
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	95
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	3.427
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-599
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-658
IRS <sup>1</sup>	2.042 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	42
IRS <sup>2</sup>	8.257 €	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.901
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	1.630
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	78
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	28
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	71
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	118
IRS <sup>2</sup>	18.438 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-3.044
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.247
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	14.455
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	317
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-886
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Nee	2,25	-105
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.748
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	6.912
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	3.367
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	790
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Nee	2,53	-479
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,16	51
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-692
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,09	249
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	4.004
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.963
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	-512
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	-729
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-1.116
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	2.400
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	2.887
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	2.631
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	100
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	7
<b>TOTAAL<sup>3</sup></b>	<b>1.847.126 €</b>						<b>43.214</b>

1. Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.
2. Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.
3. Referentiebedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP).

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

INSTRUMENT Overzicht op 31/12/2025	Referentie- bedragen (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rente- voet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	688
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	2.576
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-369
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-383
IRS <sup>1</sup>	1.750 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	41
IRS <sup>2</sup>	7.978 €	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.365
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	1.427
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	141
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	64
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	119
IRS <sup>2</sup>	17.454 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-2.070
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.154
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	10.835
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	3.214
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	1
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-562
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Nee	2,25	278
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,28	308
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,30	271
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,25	350
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.151
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	5.197
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	2.535
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	368
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Nee	2,53	-299
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,16	478
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-432
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,09	771
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.192
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	-305
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,30	475
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	-458
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-719
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,37	374
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	843
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	1.009
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	975
<b>TOTAAL<sup>3</sup></b>	<b>1.770.610 €</b>						<b>33.874</b>

- Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.
- Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.
- Referentiebedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2025 (0,87228 EUR/GBP).

Het totale referentiebedrag van 1.771 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 1.321 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 450 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (+33.874 k€) wordt als volgt opgesplitst: 40.836 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 6.962 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld.

### 1.2 Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten</b>		
Bij het begin van het boekjaar	1.708	4.642
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	796	1.115
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	-1.090	-3.869
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen indekkingen	-180	-180
<b>OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.234</b>	<b>1.708</b>

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 januari 2026 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (verlies van 294 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2024 (nul) dat in 2025 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2025 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt nul op 31 december 2025.

### 1.3 Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 9.045 k€ (31 december 2024: een verlies van 17.940 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor geen hedge accounting wordt toegepast (volgens IFRS 9, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven), evenals de lineaire afschrijving van de reële waarde van de gediskwalificeerde derivaten vanaf de datum van diskwalificatie, die nul bedraagt (31 december 2024: een verlies van 298 k€) (zie toelichting 15). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II.H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat omvat ook de afschrijving van de premies die zijn betaald bij de intekening op caps of floors (31 december 2025: 56 k€, 31 december 2024: 256 k€), evenals de afschrijving van afwikkelingswinsten op caps of floors (31 december 2025: 201 k€, 31 december 2024: 100 k€)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.4 Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2025 en 31 december 2025. Dat leidde tot een verlies van 9.045 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een verlies van 294 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IFRS 9 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 188 k€ (255 k€ op 31 december 2024) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor ongeveer hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want die derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de 'mark-to-market' van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 3.766 k€ (4.264 k€ op 31 december 2024) op de resultatenrekening. Omgekeerd zou een daling van de rentevoeten met 10 basispunten een negatief effect van vergelijkbare omvang hebben, aangezien er momenteel geen uitstaande opties zijn.

### Toelichting 32.2: Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische dekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 35 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen aan de hand van marktgegevens. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 31 december 2025 had Aedifica geen contracten voor indekkingen lopen. In de loop van het boekjaar heeft Aedifica de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen, andere intragroepsopbrengsten en de financiële lasten van de externe schuld in pond sterling of investeringsuitgaven in het Verenigd Koninkrijk gedeeltelijk afgedekt met termijncontracten. Daarnaast werden in 2025 enkele termijncontracten afgesloten en afgewikkeld om de financiële inkomsten uit intragroepskredieten verder af te dekken.

### Toelichting 33: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Handelsschulden	31.924	30.619
Exit taks	82	1.400
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		
Belastingen	9.046	10.662
Bezoldigingen en sociale lasten	6.357	6.227
Andere		
Dividenden van de voorbije boekjaren	25	25
<b>TOTAAL</b>	<b>47.434</b>	<b>48.933</b>

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden (die behoren tot de categorie 'financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9, met uitzondering van de belastingen – IAS 12 – en de bezoldigingen en sociale lasten – IAS 19) wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

### Toelichting 34: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	5.738	10.059
Gelopen niet-ervallen interesten	9.636	10.705
Andere niet-ervallen kosten	1.632	850
<b>TOTAAL</b>	<b>17.006</b>	<b>21.614</b>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 35: Financieel risicobeheer

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht een permanente toegang tot krediet te verzekeren, de schuldgraad te controleren en het rente- en wisselkoersrisico op te volgen en te minimaliseren. De Groep blijft echter onderworpen aan financieringsrisico's, daarnaast kan een verandering in de rentevoeten of wisselkoersen een negatieve invloed hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Groep.

### Toelichting 35.1: Schuldstructuur

Aedifica's schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) wordt besproken op pagina 79 van dit jaarlijks verslag. Op 31 december 2025 bedraagt die 38,3% op statutair niveau en 40,8% op geconsolideerd niveau. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldgraad voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldgraad wordt elk kwartaal opgevolgd en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat die ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). De Vennootschap wil op lange termijn een gepaste schuldgraad van ca. 45% handhaven.

Aangezien Aedifica's financiële model gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 22,0 miljoen € op 31 december 2025.

Op 31 december 2025 is er geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits, Iers of Spaans gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan schuldeisers. In Duitsland en Finland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als geheel bedroeg op 31 december 2025 de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 2% en de verhouding tussen bezwaarde activa en de totale geconsolideerde activa 4%.

### Toelichting 35.2: Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar financiële instellingen, die een gediversifieerde pool vormen van een jaarlijks toenemend aantal Europese instellingen. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica zijn beschreven in toelichting 31.

Op 31 december 2025 heeft de Groep 2.005 miljoen € (31 december 2024: 2.204 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 3.232 miljoen € aan bevestigde bankfinancieringen, thesauriebewijzen op middellange termijn en obligaties. Het beschikbare saldo is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de lopende ontwikkelingsprojecten te financieren tot het einde van het boekjaar 2026. In het financieel plan voor het boekjaar 2026 werden beperkte hypothesen met betrekking tot acquisities en betalingen in de context van de pipeline van ontwikkelingsprojecten opgenomen ten bedrage van ca. 250 miljoen €.

Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren. Binnen dat kader heeft de Groep in 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen. Op 31 december 2025 bedragen de thesauriebewijzen op middellange termijn 87 miljoen € (31 december 2024: 87 miljoen €). Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada en haar eerste duurzame benchmarkobligatie geplaatst ten bedrage van 500 miljoen €.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de GVV's en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve bij onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is een risico van stijging van de kredietmarges mogelijk na vervaldatum van die kredietlijnen.

Tevens loopt Aedifica een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (convenanten) niet nakomen die bij de ondertekening van die contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Die verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 het plafond van 60% niet overschrijdt. De rentedekkingsratio\* of interest cover ratio\* (ICR), berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie ('Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot en met XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI)), moet minstens gelijk zijn aan 2,0x. Op 31 december 2025 bedraagt de ratio 6,2x (31 december 2024: 6,2x).

Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in die contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ('cross-default' clausules). Hoewel, volgens de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op die basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap geen controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Op 31 december 2025 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 534 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 1.304 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 650 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 23 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (31 december 2024: 435 miljoen € hoofdsom en 27 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

De toekomstige niet-verdisconteerde kasstromen zijn gebaseerd op de vaste rentevoeten van de derivaten en nemen enkel de variabele rente in rekening in geval de vaste rente gekend was op 31 december 2025.

As at 31/12/2025 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-300	-1.928	-2.279	-4.507
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-6.776	-48.503	-4.504	-59.783

As at 31/12/2024 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-151	-2.241	-2.606	-4.998
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-1.542	-46.913	-6.387	-54.842

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 35.3: Renterisico

Aedifica gaat een groot deel van haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan Aedifica genieten van lage rentetarieven op het niet-afgedekte deel van haar schulden wanneer de rentecurve niet omgekeerd is. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden. Aedifica heeft haar indekkingsratio uitgebreid en verhoogd door het afsluiten van nieuwe forward starting swaps en enkele caps om het renterisico in te dekken. Bovendien hebben de USPP en de uitgifte van benchmarkobligaties Aedifica's mix van schulden met een vaste en vlottende rentevoet opnieuw in evenwicht gebracht. In juli 2022 uitgegeven bankleningen met variabele rente in pond sterling zijn volledig geswapd naar vaste rente. Op 31 december 2025 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 88,3%, 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 dekking is 3,8 jaar.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Die verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten.

Als voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 100 basispunten in 2026 t.o.v. de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ca. 24.8 miljoen € (op 31 december 2026) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 2,4 miljoen € bedragen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het financieel verslag en in toelichting 32. De indekkingen kunnen voor lange periodes worden afgesloten: evenwel (en conform de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post van de balans getiteld 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Een sensibiliteitsanalyse wordt gegeven in toelichting 32.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van 'increased costs' clauses die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clauses laten de kredietverstrekende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen, o.a. indien die banken door hun toezichhoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat tijdens de crisissen die de financiële wereld hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van die clauses heeft

ingeroepen t.o.v. de Groep. Dat kan echter niet worden gezien als een garantie voor de toekomst. Enkele kredieten voorzien in een verhoging van de kredietmarge als de schuldgraad meer dan 50% bedraagt. Alle duurzaamheidsgerelateerde kredieten voorzien, afhankelijk van de jaarlijkse doelstellingen van de duurzaamheids-KPI's, in een kleine aanpassing van de marge, die daardoor positief, negatief of nihil kan zijn.

### Toelichting 35.4: Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dat tegenpartijrisico te beperken, doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande nationale en Europese banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Daarbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten, met dien verstande dat het tegenpartijrisico niet kan worden uitgesloten en dat het falen van één of meer van de tegenpartijen van Aedifica een negatieve impact kan hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten de kredietovereenkomsten marktverstoringclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden ('MAC'-clausules of 'material adverse changes') die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden. Er moet echter worden opgemerkt dat tijdens de crisissen die de financiële markten hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van deze clausules tegenover de Groep heeft ingeroepen.

### Toelichting 35.5: Wisselkoersrisico

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone en ook in Britse pond (sinds de aankoop van de Britse portefeuille in februari 2019). Toekomstige schommelingen van de wisselkoers kunnen een invloed hebben op de waarde van de vastgoedbeleggingen, de huurinkomsten en het nettoresultaat van Aedifica, die alle zijn uitgedrukt in euro. Een wijziging van de EUR/GBP wisselkoers met 1 basispunt heeft een impact van ca. 11,4 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in het Verenigd Koninkrijk, van ca. 0,8 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en van ca. 0,8 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep.

Aedifica heeft haar Britse portefeuille gedeeltelijk gefinancierd met een obligatie-uitgifte in Britse ponden. De obligatie van 180 miljoen £ werd begin 2021 uitgegeven via een private plaatsing (170 miljoen £ met een looptijd van 7 jaar en 10 miljoen £ met een looptijd van 12 jaar). Daarnaast is in juli 2022 voor 160 miljoen £ aan bankleningen opgenomen. Deze bankleningen, samen met de eerdergenoemde obligatie, vormen een gedeeltelijke natuurlijke afdekking van wisselkoersschommelingen op de balans en beperken de impact op de schuldgraad.

Er wordt een actief afdekkingsbeleid gevoerd om het EUR/GBP-wisselkoersrisico en de invloed ervan op het resultaat van Aedifica te beperken, indien en wanneer dat nodig wordt geacht. Dat afdekkingsbeleid houdt onder andere rekening met de volatiliteit van de wisselkoers die regelmatig wordt opgevolgd en de kosten van de afdekking (die zelf afhankelijk is van verschillende elementen). Een actief afdekkingsbeleid kan het wisselkoersrisico echter niet volledig uitsluiten en de Vennootschap blijft er dus aan blootgesteld. Indien de evolutie van de wisselkoers niet zou worden afgedekt, dan zou de Vennootschap kunnen worden blootgesteld aan lagere huurinkomsten en hogere kosten, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 36: Voorwaardelijke elementen en verbintenissen

De raad van bestuur waardeert de verbintenissen en verhalen tegen de nominale waarde van de juridische verplichting zoals die in het contract voorkomt; bij gebrek aan nominale waarde of voor de grensgevallen, worden zij pro memoria vermeld.

### Toelichting 36.1: Verbintenissen

Naam	Land	Type	Vooruitgang	Budget <sup>1</sup> (in miljoen €)
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	5
Coham	BE	Uitbreiding & renovatie	Lopend (forward funding)	17
Crumlin	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	34
Finland – 'kinderdagverblijven'	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	11
Finland – 'woonzorgcentra'	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	53
Finland – 'andere'	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	6
Homefield	UK	Acquisitie	Forward purchase	14
Kilcoole	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	25
Lavender Villa	UK	Uitbreiding	Lopend (forward funding)	7
Limerick cancer centre	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	27
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	29
Sinnehiem	NL	Acquisitie	Acquisitie onderworpen aan opschortende voorwaarden	13
Sligo Finisklin Road <sup>2</sup>	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	16
St. Joseph's	UK	Uitbreiding	Lopend (forward funding)	3
The Mount	UK	Bouw	Lopend (forward funding)	17
<b>TOTAAL</b>				<b>276</b>

### Prijsaanpassing ('earn out')

Bij sommige acquisities is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald in functie van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld de betaling van een 'earn out' na voltooiing van de bouw van een zorginstelling binnen het door Aedifica toegekende maximumbudget.

## Toelichting 36.2: Voorwaardelijke verplichtingen

### 2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van haar kredietovereenkomsten, binnen de wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden verleend op bepaalde onroerende goederen. Het gaat in totaal om ca. 1% van alle activa.

### 2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

Aedifica beschikt over garanties van de verkopers van aandelen in verworven vastgoedvennootschappen, zoals de integriteit van het vastgoed, fiscale garanties, mogelijke voorwaardelijke vergoedingen, enz. zoals contractueel bepaald.

## Toelichting 36.3: Voorwaardelijke activa

### 3.1 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

Aedifica heeft van huurgaranties (in overeenstemming met de marktpraktijk en de toepasselijke wetgeving) in de vorm van bankgaranties, beperkte bankdeposito's of borgstellingen die doorgaans 3 tot 6 maanden aan huurinkomsten bedragen.

### 3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Bij acquisities (in welke vorm dan ook) bedingt Aedifica marktconforme verklaringen en waarborgen.

## Toelichting 36.4: Overige

### 4.1 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten, aankoopopties en verlengingsopties toegekend aan de exploitanten van de vastgoedsites. Aedifica beschikt over verschillende voorkeurrechten in het kader van de exploitatieovereenkomsten die gesloten werden met de uitbaters van de zorgvastgoedsites.
- Verkoop- en aankoopopties (in het kader van bepaalde projectontwikkelingen): in bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van onroerende goederen en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van onroerende goederen (in het geval dat deze onroerende goederen uiteindelijk niet gebruikt zouden (kunnen) worden voor de betrokken projectontwikkelingen).

- De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract). De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2025 (0,87228 EUR/GBP).
- Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2025 (zie toelichting 38).

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 37: Verwervingen & verkopen van vastgoedbeleggingen

De voornaamste verwervingen van vastgoedbeleggingen in 2025 – die in detail worden toegelicht in sectie 1.1 van het hoofdstuk ‘Financial review’ – zijn de volgende:

ACQUISITIES	Waarde van de gebouwen in reële waarde <sup>1</sup> (in miljoen €)	Verwervingsdatum <sup>2</sup>	Wijze van integratie
<b>België</b>			
Beerzelhof	0	01/04/2025	Acquisitie van een assistentiewoning
<b>Duitsland</b>			
Harburg	11	31/12/2025	Acquisitie van een gebouw
Seniorenheim an der Alten Saline	12	31/12/2025	Acquisitie van een gebouw
<b>Nederland</b>			
De Kroon	12	30/10/2025	Acquisitie van een gebouw
<b>Finland</b>			
Koy Kirkkonummen Amandantie	7	03/06/2025	Acquisitie van een gebouw
Koy Tampereen Kanavanportti	13	03/06/2025	Acquisitie van een gebouw
Koy Kantakylän-Salpa	4	03/06/2025	Acquisitie van een gebouw
Koy Kuopion Retiisikatu 3	3	03/06/2025	Acquisitie van een gebouw
Koy Tuusulan Kappalaisenkaari 22	4	03/06/2025	Acquisitie van een gebouw
As Oy Kuopion Lönnrotinkatu 36	11	03/06/2025	Acquisitie van een gebouw
Helsinki Radiokatu	0	26/02/2025	Acquisitie van een project
Joensuu Suppakuja	0	03/07/2025	Acquisitie van een project
Rovaniemi Koivuojankatu	1	03/07/2025	Acquisitie van een project
Vihti Puhurikuja	1	25/09/2025	Acquisitie van een project
Seinäjoki Axel Mörnenkatu	0	24/10/2025	Acquisitie van een project
Turku Työnjohtajankatu	1	12/11/2025	Acquisitie van een project
Kuopio Pirtinkaari	1	18/11/2025	Acquisitie van een project
Seinäjoki Pikkukäpälä	1	18/11/2025	Acquisitie van een project
<b>Ierland</b>			
Crumlin	3	31/12/2025	Acquisitie van een project
Kilcoole	2	19/12/2025	Acquisitie van een project
<b>Spanje</b>			
Novaedat Mutxamel	8	18/09/2025	Acquisitie van een gebouw
<b>TOTAAL</b>	<b>95</b>		

- Om het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen te bepalen.
- En datum van opname in het resultaat.
- De verkoop van het woonzorgcentrum Park Residenz in Neumünster (DE), dat al in het jaarverslag 2024 als verkoop was opgenomen, werd op 5 februari 2026 afgerond.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERKOPEN	Datum	Verkoopprijs (in miljoen €)
<b>Duitsland <sup>3</sup></b>		<b>4,2</b>
Am Bäkepark	21/10/2025	
<b>Nederland</b>		<b>24,5</b>
Huize Ter Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	06/03/2025	
Zorgresidentie Mariëndaal	01/07/2025	
<b>Verenigd Koninkrijk &amp; Kanaaleilanden</b>		<b>8,0</b>
St. Joseph's Flats	08/05/2025	
Church View	31/10/2025	
<b>Zweden</b>		<b>90,9</b>
Gråmunkehöga 3:2	14/02/2025	
Heby 3:17	14/02/2025	
Bivägen	14/02/2025	
Vallby 28:2	14/02/2025	
Bälinge Lövsta 9:19	14/02/2025	
Sunnersta 120:2 & 120:4	14/02/2025	
Bälinge Lövsta 10:140	14/02/2025	
Almungeberg 1:21	14/02/2025	
Hässlinge 2:3 1 (Lillkyrka 1)	14/02/2025	
Hässlinge 2:3 2	14/02/2025	
Nyby 3:68	14/02/2025	
Emmekalv 4:325	14/02/2025	
Hovsta Gryt 7:2	14/02/2025	
Steglitsan 2	14/02/2025	
Västlunda 2:12	14/02/2025	
Anderbäck 1:60	14/02/2025	
Törsjö 3:204	14/02/2025	
Saga 2	14/02/2025	
Almungeberg 1:22	14/02/2025	
Singö 10:2	14/02/2025	
Bergshammar Ekeby 6:66	14/02/2025	
Fanna 24:19	14/02/2025	
Borggård 1:553	14/02/2025	
Norby 31:78	14/02/2025	
Mesta 6:56	31/03/2025	
Östhamra 1:52	31/03/2025	
Paradiset 2	31/03/2025	
Kalleberga 8:269	31/03/2025	
Eds Prästgård 1:115	31/03/2025	
Sittesta	31/03/2025	
<b>TOTAAL</b>		<b>127,6</b>

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 38: Gebeurtenissen na balansdatum

De tabel hieronder lijst alle gebeurtenissen na balansdatum op (zie ook sectie 1.2 van het hoofdstuk 'Financial review') tot en met 16 maart 2026, de afsluitingsdatum van dit verslag.

Naam	Datum	Transactie	Land	Locatie
Mikkeli Pehtorintie	08/01/2026	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Mikkeli
Stadtlohn	19/01/2026	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	DE	Stadtlohn
Pirkkala Pereensaarentie	26/01/2026	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Pirkkala
Vihti Puhurikuja	13/02/2026	Oplevering van een ontwikkelingsproject	FI	Vihti
Sligo Finisklin Road	20/02/2026	Oplevering van een ontwikkelingsproject	IE	Sligo
Cofinimmo NV	10/03/2026	Verwerving van 30.312.595 Cofinimmo-aandelen in het kader van Aedifica's ruilbod (zie pagina's 13-14)		
Upgrade kredietrating	13/03/2026	S&P Global heeft de kredietratings van Aedifica verhoogd van BBB naar BBB+ na het succesvolle ruilbod op Cofinimmo		

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 39: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 3:104 en 3:156 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor de Nederlandse dochtervennootschappen van Aedifica NV wordt er sinds het boekjaar 2021 gebruik gemaakt van de vrijstelling voorzien in artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg zijn deze vennootschappen vrijgesteld van deponering van de individuele jaarrekening bij het handelsregister in Nederland.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen-register	Aandeel in kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België <sup>1</sup>	Dochter	0879.109.317	100
Immobie NV	België	Associate	0697.566.095	25 <sup>12</sup>
AED GVBF 1 NV	België	Dochter	1003.556.060	100
AED GVBF 2 NV	België	Dochter	1003.556.654	100
AED GVBF 3 NV	België	Dochter	1003.557.347	100
AED GVBF 4 NV	België	Dochter	1003.557.644	100
AED GVBF 5 NV	België	Dochter	1003.552.201	100
AED GVBF 6 NV	België	Dochter	1003.553.090	100
AED GVBF 7 NV	België	Dochter	1003.553.684	100
AED GVBF 8 NV	België	Dochter	1003.554.377	100
AED GVBF 9 NV	België	Dochter	1003.554.674	100
AED GVBF 10 NV	België	Dochter	1003.554.971	100
AED GVBF 11 NV	België	Dochter	1003.555.169	100
Le Douaire Invest BV	België	Dochter	0419.225.882	100
Aedifica Residenzen 1 GmbH&Co. KG	Duitsland <sup>2</sup>	Dochter	HRA52370	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 2 GmbH&Co. KG	Duitsland	Dochter	HRA53405	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB118227	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB121918	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB124454	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB124095	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen Nord GmbH&Co.KG	Duitsland	Dochter	HRA52371	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen West GmbH	Duitsland	Dochter	HRB117957	94 <sup>13</sup>
Aedifica Verwaltungs GmbH	Duitsland	Dochter	HRB111389	100
Aedifica Asset Management GmbH	Duitsland	Dochter	HRB100562	100
Aedifica Luxemburg I SCS	Luxemburg <sup>3</sup>	Dochter	B128048	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg II SCS	Luxemburg	Dochter	B139725	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg III SCS	Luxemburg	Dochter	B143704	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg IV SCS	Luxemburg	Dochter	B117441	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg V SCS	Luxemburg	Dochter	B117445	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg VI SCS	Luxemburg	Dochter	B132154	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg VII SCS	Luxemburg	Dochter	B117438	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg VIII SCS	Luxemburg	Dochter	B117437	94 <sup>13</sup>
Aedifica Nederland BV	Nederland <sup>4</sup>	Dochter	65422082	100
Aedifica Nederland 2 BV	Nederland	Dochter	75102099	100
Aedifica Nederland 3 BV	Nederland	Dochter	77636309	100
Aedifica Nederland 4 BV	Nederland	Dochter	81056664	100
Aedifica Nederland Services BV	Nederland	Dochter	75667800	100
Aedifica Nederland Joint Venture BV	Nederland	Dochter	80885551	100
Aedifica Sonneborgh Real Estate BV	Nederland	Dochter	84354267	75 <sup>14</sup>
Patient Properties (Eltandia) Ltd	Jersey <sup>5</sup>	Dochter	123682	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen-register	Aandeel in kapitaal (in %)
Patient Properties (Windmill) Ltd	Jersey	Dochter	123699	100
Aedifica JE (Charrieres) Ltd	Jersey	Dochter	122808	100
Aedifica JE (Holdings) Ltd	Jersey	Dochter	103669	100
Aedifica JE (St Josephs) Ltd	Jersey	Dochter	9244	100
AED UK Holdings Ltd	VK <sup>6</sup>	Dochter	15426625	100
Aedifica UK Ltd	VK	Dochter	12351073	100
Aed Finance 1 Ltd	VK	Dochter	12352308	100
Aed Finance 2 Ltd	VK	Dochter	12352800	100
Aedifica UK Management Ltd	VK	Dochter	04797971	100
Aedifica UK (Amphill) Ltd	VK	Dochter	11159774	100
Aedifica UK (Biddenham) Ltd	VK	Dochter	13483907	100
Aedifica UK (Bradford) Ltd	VK	Dochter	11278772	100
Aedifica UK (Congleton) Ltd	VK	Dochter	10806474	100
Aedifica UK (Dawlish) Ltd	VK	Dochter	13483857	100
Aedifica UK (Hailsham) Ltd	VK	Dochter	11159930	100
Aedifica UK (Hessle) Ltd	VK	Dochter	10674329	100
Aedifica UK (Lincoln) Ltd	VK	Dochter	13449716	100
Aedifica UK (Marston) Ltd	VK	Dochter	13816311	100
Aedifica UK (Sapphire) Ltd	VK	Dochter	09461514	100
Aedifica UK (Scarborough) Ltd	VK	Dochter	07295828	100
Aedifica UK (Shrewsbury) Ltd	VK	Dochter	07097091	100
Quercus Nursing Homes 2010 (C) Ltd <sup>15</sup>	VK	Dochter	07193610	100
Quercus Nursing Homes 2010 (D) Ltd <sup>15</sup>	VK	Dochter	07193618	100
Aedifica UK (Whitechapel) Ltd	VK	Dochter	11465472	100
Aedifica IM (Port Erin) Ltd	Eiland Man <sup>7</sup>	Dochter	013517v	100
Hoivatilat Oyj	Finland <sup>8</sup>	Dochter	2241238-0	100
Kiinteistö Oy Tampereen Routakatu	Finland	Dochter	3192647-1	100
Koy Äänekosken Ääneniementie	Finland	Dochter	3264862-9	100
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	Finland	Dochter	2875205-2	100
Koy Espoon Falläkerinrinne	Finland	Dochter	2620688-3	100
Koy Espoon Finnoonkartanonkatu	Finland	Dochter	2932623-1	100
Koy Espoon Hirvisuontie	Finland	Dochter	2755334-2	100
Koy Espoon Kurttilantie	Finland	Dochter	3134900-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finland	Dochter	3201659-2	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finland	Dochter	3117665-8	100
Koy Espoon Meriviitatie	Finland	Dochter	2720369-2	100
Koy Espoon Oppilaantie	Finland	Dochter	2787263-4	100
Koy Espoon Palstalaisentie 4	Finland	Dochter	3309285-3	100
Koy Espoon Rajamännynahde	Finland	Dochter	3194972-9	100
Koy Espoon Tikasmäentie	Finland	Dochter	2669018-5	100
Koy Espoon Vuoripirtintie	Finland	Dochter	2748087-6	100
Koy Euran Käräjämäentie	Finland	Dochter	2842931-9	100
Koy Hakalahden Majakka	Finland	Dochter	2668724-2	100
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finland	Dochter	3175924-7	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finland	Dochter	2826099-8	100
Koy Jyväskylän Toivonlenkki	Finland	Dochter	3267462-4	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finland	Dochter	2669024-9	100
Koy Haminan Lepikönranta	Finland	Dochter	2988685-3	100
Koy Heinolan Lähteentie	Finland	Dochter	2752188-5	100

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)	NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Helsingin Kansantie	Finland	Dochter	3214270-8	100	Koy Keuruun Tehtaantie	Finland	Dochter	2877302-1	100
Koy Helsingin Käräjätuvantie	Finland	Dochter	3287010-7	100	Koy Kirkkonummen Amandantie	Finland	Dochter	2954521-5	100
Koy Helsingin Krämertintie	Finland	Dochter	3323987-8	100	Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finland	Dochter	2692080-9	100
Koy Helsingin Kutomokuja	Finland	Dochter	3287009-4	100	Koy Kokkola Kruunupyntie	Finland	Dochter	3349210-1	100
Koy Helsingin Lähdepolku	Finland	Dochter	3279404-4	100	Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finland	Dochter	2955766-2	100
Koy Helsingin Landbontie	Finland	Dochter	3270229-3	100	Koy Kokkolan Kaarlelankatu 68	Finland	Dochter	2668743-7	100
Koy Helsingin Mikkolantie	Finland	Dochter	0643128-2	100	Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Finland	Dochter	2771913-8	100
Koy Helsingin Pakarituvantie	Finland	Dochter	3131782-8	100	Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21	Finland	Dochter	2225111-8	100
Koy Helsingin Radiokatu	Finland	Dochter	3481518-7	100	Koy Kotkan Särnäjätkatu 6	Finland	Dochter	3169793-9	100
Koy Kuopion Leinikinkatu	Finland	Dochter	3270230-6	100	Koy Kouvolan Kaartokuja	Finland	Dochter	2697590-6	100
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä3	Finland	Dochter	3009977-7	100	Koy Kouvolan Lauttakatu	Finland	Dochter	3540128-5	100
Koy Hollolan Kulmalantie 2	Finland	Dochter	3354537-3	100	Koy Kouvolan Rannikotie	Finland	Dochter	2941695-8	100
Koy Hollolan Sarkatie	Finland	Dochter	2749865-4	100	Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Finland	Dochter	2955751-5	100
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Finland	Dochter	2840090-3	100	Koy Kouvolan Vainiolankuja	Finland	Dochter	3134903-7	100
Koy Iisalmen Kangaslammintie	Finland	Dochter	2826102-6	100	Koy Kouvolan Vinttikaivontie	Finland	Dochter	2543325-9	100
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Finland	Dochter	2882785-1	100	Koy Kuopion Amerikanraitti 10	Finland	Dochter	2837113-7	100
Koy Iisalmen Satamakatu	Finland	Dochter	3005776-1	100	Koy Kuopion Lönnrotinkatu	Finland	Dochter	2833969-8	100
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Finland	Dochter	2917923-5	100	Koy Kuopion Männistökatu	Finland	Dochter	3127190-3	100
Koy Janakkalan Kekanahontie	Finland	Dochter	2911674-4	100	Koy Kuopion Opistokuja 3	Finland	Dochter	3176660-7	100
Koy Järvenpään Uudenmaantie	Finland	Dochter	3279405-2	100	Koy Kuopion Pirtinkaari	Finland	Dochter	2873993-1	100
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Finland	Dochter	2774063-1	100	Koy Kuopion Pirtinkaari 22	Finland	Dochter	3456005-7	100
Koy Joensuun Suppakuja	Finland	Dochter	3472007-3	100	Koy Kuopion Portti A2	Finland	Dochter	2874104-6	100
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Finland	Dochter	2932895-8	100	Koy Kuopion Rantaraitti	Finland	Dochter	2770280-3	100
Koy Jyväskylän Haperontie	Finland	Dochter	2763296-4	100	Koy Kuopion Retiisikatu	Finland	Dochter	2861508-2	100
Koy Jyväskylän Harjutie	Finland	Dochter	3172893-4	100	Koy Kuopion Sipilinkatu	Finland	Dochter	2509836-6	100
Koy Jyväskylän Haukankaari	Finland	Dochter	3174128-2	100	Koy Kuopion Torpankatu	Finland	Dochter	3338477-6	100
Koy Jyväskylän Lahjaharjuntie	Finland	Dochter	3207143-6	100	Koy Lahden Jahtikatu	Finland	Dochter	2861249-8	100
Koy Jyväskylän Linnantie	Finland	Dochter	3582993-5	100	Koy Lahden Kurenniityntie	Finland	Dochter	3008794-4	100
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Finland	Dochter	2816983-6	100	Koy Lahden Makarantie	Finland	Dochter	2988683-7	100
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Finland	Dochter	2575556-5	100	Koy Lahden Piisamikatu	Finland	Dochter	2861251-9	100
Koy Jyväskylän Palstatie	Finland	Dochter	2923254-2	100	Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Finland	Dochter	2675831-1	100
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Finland	Dochter	2850306-4	100	Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Finland	Dochter	2675827-4	100
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	Finland	Dochter	2639227-6	100	Koy Laihia Jarrumiehentie	Finland	Dochter	2798400-3	100
Koy Jyväskylän Vävyjojanpolku	Finland	Dochter	2960547-6	100	Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Finland	Dochter	2877591-6	100
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	Finland	Dochter	2838030-8	100	Koy Lappeenrannan Tyysterniementie	Finland	Dochter	3532486-5	100
Koy Kajaanin Erätie	Finland	Dochter	2749663-2	100	Koy Laukaan Hytösenkuja	Finland	Dochter	2681456-3	100
Koy Kajaanin Hoikankatu	Finland	Dochter	2951667-6	100	Koy Laukaan Peurungantie	Finland	Dochter	2821700-9	100
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Finland	Dochter	2681416-8	100	Koy Laukaan Saratie	Finland	Dochter	2896187-4	100
Koy Kajaanin Uitontie	Finland	Dochter	3164208-1	100	Koy Kokkolan Kimalaisenpolku	Finland	Dochter	3266246-3	100
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Finland	Dochter	2262908-8	100	Koy Limingan Kauppakaari	Finland	Dochter	2553773-6	100
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	Finland	Dochter	2688361-4	100	Koy Limingan Saunarannantie	Finland	Dochter	3267223-1	100
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Finland	Dochter	2940754-1	100	Koy Lohjan Ansatie	Finland	Dochter	2768296-1	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finland	Dochter	2224949-9	100	Koy Lohjan Poropojankuja	Finland	Dochter	3130512-2	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finland	Dochter	3112115-5	100	Koy Lohjan Sahapiha	Finland	Dochter	3132701-4	100
Koy Keravan Lehmuskatu	Finland	Dochter	3256470-8	100	Koy Loimaan Itsenäisyysdenkatu	Finland	Dochter	2887703-1	100
Koy Keravan Männiköntie	Finland	Dochter	2774061-5	100	Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finland	Dochter	2648698-5	100
Koy Keravan Palopellonkatu 6 B	Finland	Dochter	2999369-1	100	Koy Mäntsälän Liedontie	Finland	Dochter	2505670-5	100
Koy Keravan Pianosoittajankatu	Finland	Dochter	3368773-4	100	Koy Mäntyharjun Lääkärikuja	Finland	Dochter	2761813-4	100

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)	NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Maskun Ruskontie	Finland	Dochter	2610017-3	100	Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Finland	Dochter	2760328-2	100
Koy Mikkelin Kastanjakuja	Finland	Dochter	2915481-2	100	Koy Porvoon Haarapääskytäntie	Finland	Dochter	2951666-8	100
Koy Mikkelin Pehtorintie	Finland	Dochter	3540129-3	100	Koy Porvoon Peippolankuja	Finland	Dochter	2588814-9	100
Koy Mikkelin Sahalantie	Finland	Dochter	3004499-5	100	Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Finland	Dochter	2746305-6	100
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Finland	Dochter	2864738-3	100	Koy Raahen Kirkkokatu	Finland	Dochter	3143874-2	100
Koy Mikkelin Ylännentie 8	Finland	Dochter	2839320-5	100	Koy Raahen Palokunnanhoivi	Finland	Dochter	2326426-0	100
Koy Mynämäen Opintie	Finland	Dochter	2957425-1	100	Koy Raahen Vihastekarinkatu	Finland	Dochter	2917887-3	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu 4	Finland	Dochter	1056103-9	100	Koy Raision Tenavakatu	Finland	Dochter	2553772-8	100
Koy Nokian Luhtatie	Finland	Dochter	2882228-4	100	Koy Riihimäen Jyrätie	Finland	Dochter	2956737-7	100
Koy Nokian Näsiäkatu	Finland	Dochter	2772561-8	100	Koy Rovaniemen Gardininkuja	Finland	Dochter	3100848-6	100
Koy Nokian Tähtisumunkatu	Finland	Dochter	3328037-9	100	Koy Rovaniemen Koivuojankatu	Finland	Dochter	3472006-5	100
Koy Nokian Vikkulankatu	Finland	Dochter	2720339-3	100	Koy Rovaniemen Koulukaari	Finland	Dochter	3239963-4	100
Koy Nurmijärven Laidunalue	Finland	Dochter	2415548-8	100	Koy Rovaniemen Mäkiranta	Finland	Dochter	2994385-4	100
Koy Nurmijärven Luhtavillantie	Finland	Dochter	3202629-9	100	Koy Rovaniemen Matkavaarantie	Finland	Dochter	2838821-1	100
Koy Nurmijärven Ratakuja	Finland	Dochter	2807462-6	100	Koy Rovaniemen Muonakuja	Finland	Dochter	3110312-5	100
Koy Orimattilan Suppulanpolku	Finland	Dochter	2750819-7	100	Koy Rovaniemen Rakkakiventie	Finland	Dochter	2865638-6	100
Koy Oulun Isopurjeentie 3	Finland	Dochter	2255743-2	100	Koy Rovaniemen Rakkakiventie 2	Finland	Dochter	3560758-2	100
Koy Oulun Jahtivoudintie	Finland	Dochter	2759228-8	100	Koy Rovaniemen Ritarinne	Finland	Dochter	2754616-9	100
Koy Oulun Juhlamarssi	Finland	Dochter	3217953-5	100	Koy Rovaniemen Santamäentie	Finland	Dochter	3008789-9	100
Koy Oulun Kihokkitie	Finland	Dochter	3504841-8	100	Koy Ruskon Päälistönmäentie	Finland	Dochter	2789540-6	100
Koy Oulun Mäntypellonpolku	Finland	Dochter	3182688-4	100	Koy Salon Linnankoskentie	Finland	Dochter	3330201-3	100
Koy Oulun Pateniemenranta	Finland	Dochter	2930852-7	100	Koy Salon Papinkuja	Finland	Dochter	3155224-6	100
Koy Oulun Pikku-likankatu	Finland	Dochter	3455992-9	100	Koy Seinäjoen Axel Mörnens katu	Finland	Dochter	3559433-9	100
Koy Oulun Raamipolku	Finland	Dochter	2798361-7	100	Koy Seinäjoen Kutojankatu	Finland	Dochter	2779544-8	100
Koy Oulun Ruismetsä	Finland	Dochter	3008792-8	100	Koy Seinäjoen Pikkukäpälä	Finland	Dochter	3472541-3	100
Koy Oulun Salonpään koulu	Finland	Dochter	3100847-8	100	Koy Siilinjärven Nilsiäntie	Finland	Dochter	2934834-2	100
Koy Oulun Sarvisuontie	Finland	Dochter	2899591-9	100	Koy Siilinjärven Risulantie	Finland	Dochter	2854061-5	100
Koy Oulun Siilotie	Finland	Dochter	3006511-2	100	Koy Siilinjärven Sinisiipi	Finland	Dochter	2479104-6	100
Koy Oulun Siilotie K21 A	Finland	Dochter	3311639-2	100	Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	Finland	Dochter	2878144-3	100
Koy Oulun Siilotie K21 B	Finland	Dochter	3311641-3	100	Koy Sipoon Aarretie	Finland	Dochter	2870619-5	100
Koy Oulun Siilotie K21 C	Finland	Dochter	3311642-1	100	Koy Sotkamon Härkökivenkatu	Finland	Dochter	3314858-9	100
Koy Oulun Soittajanlenkki	Finland	Dochter	2920514-9	100	Koy Sotkamon Kirkkotie	Finland	Dochter	2917890-2	100
Koy Oulun Tahtimarssi	Finland	Dochter	3331416-1	100	Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Finland	Dochter	2648697-7	100
Koy Oulun Ukkoherantie A	Finland	Dochter	3141465-2	100	Koy Tampereen Sisunaukio	Finland	Dochter	2355346-8	100
Koy Oulun Ukkoherantie B	Finland	Dochter	2781801-3	100	Koy Tampereen Teräskatu	Finland	Dochter	3284989-3	100
Koy Oulun Upseerinkatu	Finland	Dochter	3302679-2	100	Koy Tampereen Verstaankatu	Finland	Dochter	1517457-2	100
Koy Oulun Vaaranpiha	Finland	Dochter	3146139-5	100	Koy Teuvan Tuokkolantie 14	Finland	Dochter	2225109-7	100
Koy Oulun Valjastie	Finland	Dochter	3139840-2	100	Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Finland	Dochter	2816984-4	100
Koy Oulun Vihannestie	Finland	Dochter	3127183-1	100	Koy Turun Lemmontie	Finland	Dochter	2551472-9	100
Koy Oulun Villa Sulka	Finland	Dochter	2695880-7	100	Koy Turun Lukkosepänkatu	Finland	Dochter	2842686-3	100
Koy Paimion Mäkiläntie	Finland	Dochter	2853714-1	100	Koy Turun Malin Trällinkuja	Finland	Dochter	3171440-1	100
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Finland	Dochter	2903250-8	100	Koy Turun Paltankatu	Finland	Dochter	2845199-7	100
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	Finland	Dochter	2860057-7	100	Koy Turun Teollisuuskatu	Finland	Dochter	2729980-7	100
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Finland	Dochter	2593596-1	100	Koy Turun Työnjohtajankatu	Finland	Dochter	3468969-4	100
Koy Pirkkalan Pereensaarentie 2	Finland	Dochter	3562190-7	100	Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finland	Dochter	2660277-1	100
Koy Pirkkalan Perensaarentie	Finland	Dochter	2808085-8	100	Koy Turun Vakiniituntie	Finland	Dochter	2648689-7	100
Koy Porin Kerhotie 1	Finland	Dochter	3145625-4	100	Koy Tuusulan Isokarhunkiertö	Finland	Dochter	3005414-9	100
Koy Porin Koekatu	Finland	Dochter	2835076-6	100	Koy Tuusulan Kappalaisenkaari	Finland	Dochter	3230075-3	100
Koy Porin Ojantie	Finland	Dochter	2625961-9	100	Koy Tuusulan Lillynkuja	Finland	Dochter	3335638-8	100

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen-register	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Tuusulan Temmontie	Finland	Dochter	3325587-8	100
Koy Ulvilan Kulmalantie	Finland	Dochter	2966954-1	100
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Finland	Dochter	2878831-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Finland	Dochter	2798800-4	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Finland	Dochter	2797654-8	100
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	Finland	Dochter	2766340-2	100
Koy Vaasan Mäkikaivontie 22	Finland	Dochter	1743075-2	100
Koy Vaasan Tehokatu 10	Finland	Dochter	2246849-9	100
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Finland	Dochter	3000725-4	100
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	Finland	Dochter	2882784-3	100
Koy Valkeakosken Juusontie	Finland	Dochter	3244769-1	100
Koy Vantaan Asolantie 14	Finland	Dochter	2319120-9	100
Koy Vantaan Haravakuja	Finland	Dochter	3331473-5	100
Koy Vantaan Koetilankatu	Finland	Dochter	2656382-1	100
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	Finland	Dochter	2933844-3	100
Koy Vantaan Mesikukantie	Finland	Dochter	2755333-4	100
Koy Vantaan Punakiventie	Finland	Dochter	2675834-6	100
Koy Vantaan Tuovintie	Finland	Dochter	2711240-8	100
Koy Vantaan Vuohirinne	Finland	Dochter	2691248-9	100
Koy Vihdin Hiidenrannantie	Finland	Dochter	2616455-6	100
Koy Vihdin Puhurikuja	Finland	Dochter	3507091-4	100
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	Finland	Dochter	2625959-8	100
Koy Ylivieskan Mikontie 1	Finland	Dochter	2850860-7	100
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	Finland	Dochter	2850859-4	100
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Finland	Dochter	2690219-2	100
Majakka Kiinteistöt Oy	Finland	Dochter	2760856-9	100
Hoivatilat AB	Zweden <sup>9</sup>	Dochter	559169-2461	100
Aedifica Ireland Ltd	Ierland <sup>10</sup>	Dochter	683400	100
Edge Fusion Ltd	Ierland	Dochter	614415	100
Enthree Ltd	Ierland	Dochter	683028	100
JKP Nursing Home Ltd	Ierland	Dochter	483964	100
Millennial Generation Ltd	Ierland	Dochter	607665	100
Prudent Capital Ltd	Ierland	Dochter	562309	100
Solcrea Ltd	Ierland	Dochter	614470	100
AED RE Espana 1 SLU	Spanje <sup>11</sup>	Dochter	B16839649	100
AED RE Espana 2 SLU	Spanje	Dochter	B91643411	100

1. Met uitzondering van Immo NV (gevestigd Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België)) zijn alle Belgische vennootschappen gevestigd te Belliardstraat 40 box 11 in 1040 Brussel (België).
2. Alle Duitse vennootschappen zijn gevestigd te Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main (Duitsland).
3. Alle Luxemburgse vennootschappen zijn gevestigd te rue Guillaume J. Kroll 12 C in 1882 Luxembourg (Luxemburg).
4. Alle Nederlandse vennootschappen zijn gevestigd te Amstelplein 54 in 1096 BC Amsterdam (Nederland).
5. Alle vennootschappen in Jersey zijn gevestigd te 47 Esplanade in St. Helier JE1 0BD (Jersey).
6. Alle Britse vennootschappen, met uitzondering van Quercus Nursing Homes 2010 (C) Ltd en Quercus Nursing Homes 2010 (D) Ltd, zijn gevestigd te 13 Hanover Square, London, England, W1S 1HN (Verenigd Koninkrijk).
7. Alle Britse Eiland Man vennootschappen zijn gevestigd te Fort Anne, Douglas, IM1 5PD, Isle of Man (Verenigd Koninkrijk).
8. Alle Finse vennootschappen zijn gevestigd te Kasarmintie 21, 90130 Oulu (Finland).
9. De Zweedse vennootschap is gevestigd te Svärdivägen 21, 18233 Danderyd (Zweden).
10. Alle Ierse vennootschappen zijn gevestigd te 29 Earlsfort Terrace, Dublin 2, Ireland D02 AY28 (Ierland).
11. Alle Spaanse vennootschappen zijn gevestigd te Travessera de Gràcia 11, 5<sup>a</sup> pl., 08021 Barcelona (Spain).
12. De overblijvende 75% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
13. De overblijvende 6% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
14. De overblijvende 25% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is met Aedifica.
15. Deze entiteit is gevestigd te C/O Teneo Financial Advisory Ltd, The Colmore Building, 20 Colmore Circus Queensway, Birmingham, B4 6AT, en wordt momenteel geliquideerd.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 40: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

(x 1.000 €)		31/12/2025	31/12/2024
<b>Geconsolideerde schuldgraad (max. 65%)</b>			
	Langlopende financiële schulden	1.933.720	2.065.194
	Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+ 88.614	83.979
	Handelsschulden en andere langlopende schulden	+ 0	124
	Kortlopende financiële schulden	+ 551.287	448.442
	Andere kortlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+ 3.191	3.281
	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+ 47.434	48.933
	Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	= 2.624.247	2.649.953
	Totaal activa	6.477.123	6.463.824
	Indekkingsinstrumenten	- 40.831	-53.990
	Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	= 6.436.292	6.409.834
	<b>Schuldgraad (in %)</b>	<b>40,77%</b>	<b>41,34%</b>
	Investeringscapaciteit tot 60% schuldgraad	1.237.528	1.195.947
	Investeringscapaciteit tot 65% schuldgraad	1.559.343	1.516.439

### Verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in gebouwen die een enkel activageheel vormen

Op 31 december 2025 vertegenwoordigt de grootste groep activa die door eenzelfde huurder wordt beheerd 9% van de geconsolideerde activa van de Groep. Deze activa worden geëxploiteerd door Clariane (voorheen gekend als de Korian-groep).

### Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen: Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, C&W (UK) LLP German Branch, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA.

## Toelichting 41: Reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen van de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus:

(x 1.000 €)	Categorie	Niveau	31/12/2025		31/12/2024		
			Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde	
<b>Vaste activa</b>							
Financiële vaste activa							
	a. Indekkingsinstrumenten	C	2	40.912	40.912	54.273	54.273
	b. Andere	A	2	40.831	40.831	53.990	53.990
				80	80	283	283
	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	C	2	22.049	22.049	31.586	31.586
<b>Vlottende activa</b>							
	Handelsvorderingen	A	2	17.469	17.469	19.526	19.526
	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	9.074	9.074	11.334	11.334
	Kas en kasequivalenten	A	1	21.952	21.952	18.451	18.451
<b>Langlopende verplichtingen</b>							
	Langlopende financiële schulden	A	2	-1.933.720	-1.841.724	-2.065.194	-1.950.181
	Andere langlopende financiële verplichtingen						
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	C	2	-6.963	-6.963	-10.922	-10.922
	b. Andere	A	2	-88.614	-88.614	-83.979	-83.979
	Handelsschulden en andere langlopende schulden	A	2	0	0	-124	-124
<b>Kortlopende verplichtingen</b>							
	Kortlopende financiële schulden	A	2	-551.287	-551.287	-448.442	-448.442
	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	-47.434	-47.434	-48.933	-48.933
	Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	2	-3.191	-3.191	-3.281	-3.281

De categorieën waarvan sprake volgen de classificatie zoals voorgeschreven door IFRS 9:

- categorie A: Financieel actief of passief (inclusief debiteuren en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- categorie B: Actief of passief aangewezen aan reële waarde via het nettoresultaat
- categorie C: Actief of passief verplicht gemeten aan reële waarde via het nettoresultaat.

De toegelaten indekkingsinstrumenten vallen in categorie C, met uitzondering van de indekkingsinstrumenten die voldoen aan de vereisten van hedge accounting (zie IFRS 9) waarbij de variaties in reële waarde via het eigen vermogen geboekt worden.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 42: Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxemburg I SCS. Aedifica Luxemburg II SCS. Aedifica Luxemburg III SCS. Aedifica Luxemburg IV SCS. Aedifica Luxemburg V SCS. Aedifica Luxemburg VI SCS en Aedifica Residenzen Nord GmbH & Co KG in handen van derden (6% van het kapitaal) over te nemen indien die derden hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere' (zie toelichtingen 15 en 23).

## Toelichting 43: Alternatieve prestatie maatstaven (Alternative Performance Measures – APM's)

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

### Toelichting 43.1: Vastgoedbeleggingen

Aedifica maakt gebruik van onderstaande prestatie maatstaven om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Deze prestatie maatstaven 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 €)	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	6.022.722	5.935.278
+ Activa bestemd voor verkoop	69.622	100.207
+ Gebruiksrechten van gronden	78.920	74.011
+ Grondreserve	11.606	12.966
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b>	<b>6.182.870</b>	<b>6.122.462</b>
+ Projectontwikkelingen	102.351	95.677
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>6.285.221</b>	<b>6.218.139</b>

### Toelichting 43.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\*

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

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Huurinkomsten	360.954	338.138
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-25.136	-11.263
<b>= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*</b>	<b>335.818</b>	<b>326.875</b>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### Toelichting 43.3: Operationele kosten\*, operationele marge\* en exploitatiemarge\*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele kosten\* te globaliseren. Het staat voor de rubrieken IV. tot XV. van de resultatenrekening.

Aedifica maakt gebruik van de operationele marge\* en de exploitatiemarge\* om de rendabiliteit van haar verhuuractiviteiten te illustreren. Respectievelijk staan ze voor het operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat en het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

31/12/2025										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	TOTAAL
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>										
Huurinkomsten (a)	72.950	64.555	41.276	87.912	68.686	1.100	23.849	626	-	360.954
Nettohuurresultaat (b)	72.646	64.616	41.135	88.001	68.678	1.099	23.849	477	-	360.501
Vastgoedresultaat (c)	72.598	64.617	41.360	88.000	69.151	1.089	23.852	477	4	361.148
Operationeel vastgoedresultaat (d)	71.535	61.376	38.523	85.084	67.302	1.000	23.350	383	4	348.557
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>71.535</b>	<b>61.376</b>	<b>38.523</b>	<b>85.084</b>	<b>67.302</b>	<b>1.000</b>	<b>23.350</b>	<b>383</b>	<b>-36.480</b>	<b>312.073</b>
Operationele marge* (d)/(b)										96,7%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										86,6%
Operationele kosten* (e)-(b)										48.428

31/12/2024										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	TOTAAL
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>										
Huurinkomsten (a)	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
Nettohuurresultaat (b)	69.666	63.095	40.848	74.763	61.211	5.331	22.943	124	-	337.981
Vastgoedresultaat (c)	69.667	63.088	40.990	74.762	61.842	5.309	22.940	124	-	338.722
Operationeel vastgoedresultaat (d)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-	326.161
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>68.587</b>	<b>59.807</b>	<b>38.726</b>	<b>72.253</b>	<b>59.355</b>	<b>4.904</b>	<b>22.544</b>	<b>-15</b>	<b>-35.905</b>	<b>290.256</b>
Operationele marge* (d)/(b)										96,5%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										85,9%
Operationele kosten* (e)-(b)										47.725

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 43.4: Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten\*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het financieel resultaat vóór de non-cash effecten van de indekkingsinstrumenten voor te stellen. Deze prestatimaatstaf wordt echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Het staat voor de som van de rubrieken XX., XXI. en XXII. van de resultatenrekening.

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
XX. Financiële opbrengsten	1.616	971
XXI. Netto-interestkosten	-50.236	-46.701
XXII. Andere financiële kosten	-5.675	-5.176
<b>Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*</b>	<b>-54.295</b>	<b>-50.906</b>

### Toelichting 43.5: Gemiddelde kost van de schulden\*

Aedifica gebruikt de gemiddelde kost van de schulden\* en de gemiddelde kost van de schulden\* (inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen) om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Deze prestatimaatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen.

Ze staan respectievelijk 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 €)	31/12/2025	31/12/2024
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.459.590	2.421.976
XXI. Netto-interestkosten	-50.236	-46.701
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	0	324
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.593	1.429
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-48.643	-44.948
<b>Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,9%</b>
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-3.902	-3.514
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)	-52.545	-48.462
<b>Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,0%</b>

### Toelichting 43.6: Rentedekkingsratio\* of Interest Cover Ratio\* (ICR)

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

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 31/12/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) <sup>1</sup>	312.073	290.256
XXI. Netto-interestkosten (TTM) <sup>1</sup>	-50.236	-46.701
<b>Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)</b>	<b>6,2</b>	<b>6,2</b>

### Toelichting 43.7: Nettoschuld/EBITDA\*

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

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.485.007	2.513.636
- Kas en kasequivalenten	-21.952	-18.451
<b>Netto schuld (IFRS)</b>	<b>2.463.055</b>	<b>2.495.185</b>
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) <sup>1</sup></b>	<b>312.073</b>	<b>290.256</b>
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) <sup>1</sup>	2.508	2.508
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>314.581</b>	<b>292.764</b>
<b>Netto schuld / EBITDA</b>	<b>7,8</b>	<b>8,5</b>

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.

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

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### Toelichting 43.8: Eigen vermogen

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

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.663.700	3.642.975
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-33.869	-43.214
<b>Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*</b>	<b>3.629.831</b>	<b>3.599.761</b>

#### Toelichting 43.9: 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 (zie ook het hoofdstuk 'Rapportering volgens de EPRA BPR-normen' in dit jaarlijks verslag op de pagina's 188-199). De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's en worden berekend in het voornoemde EPRA-hoofdstuk:

- de **EPRA Earnings\*** staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA Earnings\* wordt berekend in toelichting 18 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).
- de **EPRA Net Reinstatement Value\*** staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NRV\* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.
- de **EPRA Net Tangible Assets\*** staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NTA\* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, wat zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.
- de **EPRA Net Disposal Value\*** staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NDV\* vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, wat zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.
- de **EPRA Cost Ratio\* (including direct vacancy costs)** en de **EPRA Cost Ratio\* (excluding direct vacancy costs)** zijn globalisaties van de operationele kosten zoals door de EPRA wordt aanbevolen.
- de **EPRA LTV\*** geeft de schuldenlast van de Vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Verkorte statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 3:17 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet ([www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)) of op aanvraag op de zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV gegeven.

De verplichte uitkering in de GVV-wetgeving heeft alleen betrekking op het aangepaste nettoresultaat zoals vermeld in de statutaire jaarrekening van de GVV (opgesteld in overeenstemming met de IFRS). De FSMA-circulaire van 2 juli 2020 laat verschillende boekhoudkundige opties toe om dochters in de statutaire rekeningen op te nemen. Momenteel heeft Aedifica gekozen voor het 'at cost'-model om haar dochterondernemingen te boeken. Dat betekent dat dividenden in de statutaire jaarrekening worden opgenomen wanneer het recht van de GVV om ze te ontvangen is vastgesteld (IAS 27.12). Dat houdt in dat de ontvangen dividenden vervolgens worden opgenomen in de netto-inkomsten van de GVV voor het jaar en, bijgevolg, in de uitkeringsverplichting.

### 2.1 Verkorte statutaire resultatenrekening

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
I. Huurinkomsten	105.547	102.831
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-264	-225
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>105.283</b>	<b>102.606</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.952	2.168
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.995	-2.178
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-5	1
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>105.235</b>	<b>102.597</b>
IX. Technische kosten	-608	-1.366
X. Commerciële kosten	0	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-16	0
XII. Beheerkosten vastgoed	549	1.226
XIII. Andere vastgoedkosten	93	103
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>18</b>	<b>-37</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>105.253</b>	<b>102.561</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-19.928	-19.449
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	96	462
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>85.421</b>	<b>83.574</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	229	-430
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.073	-25.936
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-37	0
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>86.686</b>	<b>57.207</b>
XX. Financiële opbrengsten	196.155	168.243
XXI. Netto-interestkosten	-40.669	-38.587
XXII. Andere financiële kosten	-9.168	-6.678
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-10.344	-15.737
<b>Financieel resultaat</b>	<b>135.974</b>	<b>107.241</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-740	-929
<b>Resultaat voor belastingen)</b>	<b>221.920</b>	<b>163.520</b>
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	-6.877	-6.978
XXVI. Exit taks	-149	135
<b>Belastingen</b>	<b>-7.026</b>	<b>-6.843</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>214.893</b>	<b>156.677</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	4,52	3,29
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	4,52	3,29

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>214.893</b>	<b>156.677</b>
<b>II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening</b>		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS <sup>1</sup>	796	1.115
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting <sup>2</sup>	-1.270	-3.870
<b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>214.419</b>	<b>153.922</b>

1. Komt overeen met 'Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)', zoals uiteengezet in toelichting 32.
2. Omvat hoofdzakelijk de overdracht naar de resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten en de afschrijving van de beëindigde derivaten (zie toelichting 32).

## 2.3 Verkorte statutaire balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Vaste activa</b>		
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	587	1.029
C. Vastgoedbeleggingen	1.874.965	1.819.753
D. Andere materiële vaste activa	2.266	2.597
E. Financiële vaste activa	3.726.854	3.394.797
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen – activa	505	497
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>5.605.177</b>	<b>5.218.673</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	10.900
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	10.198	9.748
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.572	476.112
F. Kas en kasequivalenten	2.569	6.539
G. Overlopende rekeningen actief	10.038	16.406
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>73.377</b>	<b>519.705</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>5.678.554</b>	<b>5.738.378</b>

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
A. Kapitaal	1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies	1.719.001	1.719.001
C. Reserves	348.393	377.225
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	196.265	215.573
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	1.234	1.708
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	46.868	62.153
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-5.640	-3.874
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0
h. Reserve voor eigen aandelen	-49	-459
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-363	-363
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-14.413	-11.284
m. Andere reserves	0	-669
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	118.499	107.636
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	5.991	6.804
D. Nettoresultaat van het boekjaar	214.893	156.677
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.485.925</b>	<b>3.456.541</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.632.643	1.813.111
a. Kredietinstellingen	841.306	1.011.028
c. Andere	791.337	802.083
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	13.936	18.124
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7.302	10.921
b. Andere	6.634	7.203
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	19.393	16.405
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>1.665.972</b>	<b>1.847.640</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	505.121	405.776
a. Kredietinstellingen	55.121	125.726
c. Andere	450.000	280.050
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.077	1.112
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.239	21.197
a. Exit taks	82	0
b. Andere	15.157	21.197
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen passief	5.219	6.112
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>526.657</b>	<b>434.197</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.192.628</b>	<b>2.281.837</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>5.678.554</b>	<b>5.738.378</b>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.4 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2024	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdracht tussen reserves	Andere en afrotings- verschil	31/12/2024
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	484.463	0	0	-428	-2.754	-104.055	-1	0	0	377.225
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	266.180	0	0	0	0	-52.438	1.831	0	0	215.573
<i>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</i>	4.344	0	0	0	-2.636	0	0	0	0	1.708
<i>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</i>	111.144	0	0	0	0	-48.991	0	0	0	62.153
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-4.470	0	0	0	0	596	0	0	0	-3.874
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-244	0	0	0	-118	0	0	0	-1	-363
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-13.846	0	0	0	0	2.562	0	0	0	-11.284
<i>m. Andere reserves</i>	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	116.170	0	0	0	0	-7.371	-1.163	0	0	107.636
<i>o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.</i>	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	1	6.804
Resultaat van het boekjaar	62.621	0	0	0	156.677	-62.621	0	0	0	156.677
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.469.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-428</b>	<b>153.923</b>	<b>-166.676</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.456.541</b>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

(x 1.000 €)	01/01/2025	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondings- verschil	31/12/2025
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	377.225	0	0	410	-474	-28.768	0	0	-1	348.393
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	215.573	0	0	0	0	-19.308	0	0	0	196.265
<i>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</i>	1.708	0	0	0	-474	0	0	0	0	1.234
<i>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</i>	62.153	0	0	0	0	-15.285	0	0	0	46.868
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-3.874	0	0	0	0	-1.765	0	0	-1	-5.640
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-459	0	0	410	0	0	0	0	0	-49
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-363	0	0	0	0	0	0	0	0	-363
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-11.284	0	0	0	0	-3.129	0	0	0	-14.413
<i>m. Andere reserves</i>	-669	0	0	0	0	669	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	107.636	0	0	0	0	10.863	0	0	0	118.499
<i>o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.</i>	6.804	0	0	0	0	-813	0	0	0	5.991
Resultaat van het boekjaar	156.677	0	0	0	214.893	-156.677	0	0	0	214.893
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.456.541</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>410</b>	<b>214.419</b>	<b>-185.445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>3.485.925</b>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.5 Verkorte statutaire resultaatverwerking

De voornaamste variatie in de resultaatbestemming houdt verband met de verandering in de reële waarde van de financiële instrumenten (zie toelichting bij het gecorrigeerde resultaat) en de daling van de uitgestelde belastingen als gevolg van de daling van de reële waarde van de activa.

VOORGESTELDE VERWERKING (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
A. Nettoresultaat	214.893	156.677
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-6.802	-39.632
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	1.178	-19.309
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
5. Toevoeging aan de 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 (-)	-10.344	-15.285
6. Toevoeging aan de 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 (+)	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	5.816	-1.765
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-2.980	-3.129
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden(-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	669
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
12. Toevoeging aan de 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.	-472	-813
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13. § 1. lid 1	178.592	163.122
D. Vergoeding voor het kapitaal – andere dan C	155.290	22.324
Vooropgestelde vergoeding aan het kapitaal (C + D) <sup>1</sup>	333.882	185.445
Over te dragen resultaat <sup>1</sup>	-112.187	10.864

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	1.203.638	1.203.638
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	565.068	565.068
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	197.443	196.265
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	1.234	1.708
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 (+/-)	36.524	46.868
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	177	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de prestaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor de verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0
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.	5.519	5.991
Wettelijke reserve (+)	0	0
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen</b>	<b>2.009.603</b>	<b>2.019.538</b>
Nettoactief	3.485.925	3.456.541
Voorschot op dividend	0	0
Dividendsaldo <sup>1</sup>	-333.882	-185.445
<b>Nettoactief na uitkering <sup>1</sup></b>	<b>3.152.043</b>	<b>3.271.096</b>
<b>Resterende marge na uitkering <sup>1</sup></b>	<b>1.142.440</b>	<b>1.251.558</b>

1. Ook rekening houdend met de nieuwe Aedifica-aandelen die in het kader van het ruilbod op Cofinimmo zijn uitgegeven op 10 maart 2026 en allemaal recht geven op het volledige dividend over het boekjaar 2025.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.6 Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen:

(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Nettoresultaat	214.893	156.677
Afschrijving	784	917
Waardeverminderingen	262	222
Andere niet-geldelijke kosten	8.658	19.781
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-229	430
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.128	25.875
Afrondingsverschil	0	0
<b>Gecorrigeerd resultaat</b>	<b>223.240</b>	<b>203.902</b>
Noemer (in aandelen) <sup>1</sup>	83.470.544	47.550.119
<b>GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL (in € per aandeel) <sup>1</sup></b>	<b>2,67</b>	<b>4,29</b>
Voorschot op dividend	0	0
Dividendsaldo <sup>1</sup>	333.882	185.445
<b>Totaal voorgesteld dividend <sup>1</sup></b>	<b>333.882</b>	<b>185.445</b>
<b>UITKERINGSRATIO (MIN. 80%) <sup>1</sup></b>	<b>150%</b>	<b>91%</b>

De belangrijkste wijziging ten opzichte van het gecorrigeerde resultaat van vorig jaar betreft de positieve reële waarde van de vastgoedbeleggingen in 2025, in tegenstelling tot een negatieve reële waarde in 2024 (zie toelichting 10 voor meer details).

Een andere noemenswaardige wijziging heeft betrekking op andere niet-geldelijke kosten, met name de reële waarde van financiële instrumenten die het variabele renterisico indekken.

1. Ook rekening houdend met de nieuwe Aedifica-aandelen die in het kader van het ruilbod op Cofinimmo zijn uitgegeven op 10 maart 2026 en allemaal recht geven op het volledige dividend over het boekjaar 2025.

## 2.7 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen na verwerking van het resultaat van het boekjaar

(x 1.000 €)	Eigen vermogen op 31/12/2025	Voorgestelde verwerking van het resultaat	Eigen vermogen op 31/12/2025 na voorgestelde verwerking van het resultaat
Kapitaal	1.203.638	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	1.719.001
Reserves	348.393	214.893	563.286
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	196.265	1.178	197.443
<i>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</i>	1.234	0	1.234
<i>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</i>	46.868	-10.344	36.524
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-5.640	5.816	177
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	0	0	0
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-49	0	-49
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-363	0	-363
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-14.413	-2.980	-17.393
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	118.499	221.695	340.194
<i>o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.</i>	5.991	-472	5.519
Resultaat van het boekjaar	214.893	-214.893	0
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.485.925</b>	<b>0</b>	<b>3.485.925</b>

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



# Bijkomende informatie

**HALMOLEN**  
WOONZORGCENTRUM  
IN ZOERSEL (BE)



1. Rapportering volgens de EPRA BPR-normen  
pagina's 188 > 199
2. Externe verificatie  
pagina's 200 > 211
3. Permanente documenten  
pagina's 212 > 224
4. EPRA sBPR referentietabel  
pagina 225
5. GRI-referentietabel  
pagina's 226 > 227
6. Verklaringen  
pagina's 228 > 229
7. Lexicon  
pagina's 230 > 234

## INHOUD

### INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 1. Rapportering volgens de EPRA BPR-normen



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

Op 31 december 2025 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,6% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 18,7%.

In september 2025 kreeg Aedifica voor de elfde keer op rij de 'EPRA BPR Gold Award' uitgereikt voor haar jaarlijks verslag (boekjaar 2024). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

## 1.1 EPRA key performance indicatoren

		31/12/2025	31/12/2024	
<b>EPRA Earnings*</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten. De EPRA Earnings* staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen.	x 1.000 € € / aandeel	244.783 5,15	234.581 4,93
<b>EPRA Net Reinstatement Value*</b>	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NRV* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	x 1.000 € € / aandeel	4.141.246 87,09	4.111.151 86,46
<b>EPRA Net Tangible Assets*</b>	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NTA* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, wat zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	x 1.000 € € / aandeel	3.728.066 78,40	3.643.666 76,63
<b>EPRA Net Disposal Value*</b>	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NDV* vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, wat zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	x 1.000 € € / aandeel	3.695.948 77,73	3.670.625 77,19
<b>EPRA Net Initial Yield* (NIY)</b>	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	%	5,6%	5,3%
<b>EPRA Topped-up NIY*</b>	Deze indicator omvat een aanpassing van de EPRA NIY* met betrekking tot het verstrijken van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals huurkortingen en 'step rents'.	%	5,6%	5,5%
<b>EPRA Vacancy Rate*</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,1%	0,1%
<b>EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	13,5%	14,2%
<b>EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs)</b>	Administratieve en operationele kosten (zonder de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	13,5%	14,1%
<b>EPRA LTV*</b>	De EPRA LTV* geeft de schuldenlast van de Vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	%	39,7%	40,6%

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.2 EPRA Earnings\*

EPRA Earnings* x 1.000 €	31/12/2025	31/12/2024
<b>IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>244.434</b>	<b>204.831</b>
<b>Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:</b>		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-75.397	-15.195
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	11.665	-374
(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	27.615	30.235
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	9.567	18.708
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Aanpassingen met betrekking tot de financieringsstructuur	0	0
(ix) Aanpassingen met betrekking tot niet-operationele en uitzonderlijke posten	0	0
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	26.413	-3.826
(xi) EPRA correcties (i) tot (x) volgens joint-ventures	360	592
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	126	-390
Afrondingsverschil	0	0
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>244.783</b>	<b>234.581</b>
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	47.550.119	47.550.119
<b>EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>5,15</b>	<b>4,93</b>
<b>EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>5,15</b>	<b>4,93</b>

Zie sectie 1.4 van het hoofdstuk 'Financial Review' voor een samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.3 EPRA Net Asset Value indicators

Situatie op 31 december 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
<b>NAW volgens jaarrekening (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>
<b>NAW volgens jaarrekening (in €/aandeel) (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>77,05</b>	<b>77,05</b>	<b>77,05</b>
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	-	-	-
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>	<b>3.663.700</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(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	
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			91.996
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Overdrachtsbelasting op vastgoed	336.055	-	
<b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
<b>Aangepaste NAW (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>4.141.246</b>	<b>3.728.066</b>	<b>3.695.948</b>
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Aangepaste NAW (in €/aandeel) (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>87,09</b>	<b>78,40</b>	<b>77,73</b>

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

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

x 1.000 €	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	2.845.975	47%	100%

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.4 EPRA NIY\* & EPRA topped-up NIY\*

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

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

1. Zie toelichting 3 van de geconsolideerde jaarrekening voor meer details over de segmenten.

2. 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.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.5 Vastgoedbeleggingen – huurgegevens

Vastgoedbeleggingen – huurgegevens <sup>1</sup>		31/12/2025					
x 1.000 €	Bruto huur-inkomsten <sup>2</sup>	Netto huur-inkomsten <sup>3</sup>	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %) <sup>5</sup>
<b>Segment</b>							
België	71.929	70.821	505.527	73.981	-	70.789	0,0%
Duitsland	64.463	61.274	603.160	66.847	-	67.545	0,0%
Nederland	40.552	37.949	331.628	43.175	82	43.851	0,2%
Verenigd Koninkrijk	83.907	80.990	335.228	81.022	-	87.572	0,0%
Finland	68.678	67.305	327.508	74.990	253	72.916	0,3%
Zweden	-	-	-	-	-	-	-
Ierland	23.849	23.350	117.368	24.340	-	23.645	0,0%
Spanje	477	387	20.624	1.884	-	1.906	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>353.855</b>	<b>342.076</b>	<b>2.241.043</b>	<b>366.240</b>	<b>335</b>	<b>368.224</b>	<b>0,1%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2025	2.064	1.925					
Gebouwen bestemd voor verkoop	3.805	3.805					
Grondreserve	777	750					
Andere aanpassingen	-	-					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>360.501</b>	<b>348.557</b>					

Vastgoedbeleggingen – huurgegevens <sup>1</sup>		31/12/2024					
x 1.000 €	Bruto huur-inkomsten <sup>2</sup>	Netto huur-inkomsten <sup>3</sup>	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %) <sup>5</sup>
<b>Segment</b>							
België	67.825	66.750	505.484	71.719	-	67.919	0,0%
Duitsland	61.811	58.554	557.911	64.225	-	64.919	0,0%
Nederland	39.160	37.040	347.700	41.173	75	41.956	0,2%
Verenigd Koninkrijk	72.406	69.901	341.740	81.721	-	83.395	0,0%
Finland	61.211	59.355	299.771	68.279	142	67.024	0,2%
Zweden	2.075	1.951	11.316	5.938	-	5.733	0,0%
Ierland	22.943	22.639	117.368	23.900	-	23.244	0,0%
Spanje	124	-15	15.478	124	-	124	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>327.555</b>	<b>316.175</b>	<b>2.196.768</b>	<b>357.080</b>	<b>217</b>	<b>354.314</b>	<b>0,1%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2024	3.436	3.426					
Gebouwen bestemd voor verkoop	6.236	5.910					
Grondreserve	755	650					
Andere aanpassingen	-	-					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>337.981</b>	<b>326.161</b>					

- Zie sectie 1 'Onze portefeuille' van het hoofdstuk 'Portefeuille' voor meer details over de huurgegevens.
- Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' zoals bepaald in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' zoals bepaald in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 december 2025 of 31 december 2024 waren getekend.
- Zie sectie 1. 'Huangelden en huurders' van het hoofdstuk 'Risicofactoren' voor meer details over het risico op leegstand.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.6 Vastgoedbeleggingen – nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

Vastgoedbeleggingen – nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	31/12/2025					31/12/2024	Evolutie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>3</sup>
	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>1</sup>	Acquisities	Verkopen	Transfers na oplevering	Nettohuurinkomsten van de periode <sup>2</sup>	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>1</sup>	
<b>x 1.000 €</b>							
<b>Segment</b>							
België	69.779	791	0	965	71.535	67.495	3,4%
Duitsland	63.208	-2.845	23	990	61.376	61.887	2,1%
Nederland	38.821	-1.454	7	1.149	38.523	37.267	4,2%
Verenigd Koninkrijk	75.774	2.848	153	6.308	85.084	73.506	3,1%
Finland	60.623	1.249	0	5.434	67.306	59.439	2,0%
Zweden	734	0	266	-	1.000	705	4,2%
Ierland	23.305	-467	-	513	23.350	22.826	2,1%
Spanje	-	38	-	349	383	-0	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>332.244</b>	<b>159</b>	<b>450</b>	<b>15.708</b>	<b>348.557</b>	<b>323.124</b>	<b>2,8%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2025					-		
Gebouwen bestemd voor verkoop					-		
Andere aanpassingen					-		
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>					<b>348.557</b>		

- Vastgoedbeleggingen in exploitatie aangehouden gedurende twee opeenvolgende boekjaren.
- Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' zoals bepaald in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- De variatie bij ongewijzigde portefeuille wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie bij ongewijzigde portefeuille wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven.

De 2,8% variatie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\* kan worden uitgesplitst in +2,6% indexering van huurgelden, +0,1% effect van de niet-terugvorderbare vastgoedkosten, +0,4% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en -0,3% wisselkoersschommelingen.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.7 Vastgoedbeleggingen – waarderingsgegevens

Vastgoedbeleggingen – waarderingsgegevens <sup>1</sup>		31/12/2025			
x 1.000 €	Reële waarde	Variatie in reële waarde	EPRA NIY* (in %)	Omslagpercentage (in %)	
<b>Segment</b>					
België	1.255.280	381	5,7%	-4,5%	
Duitsland	1.190.020	3.512	5,1%	1,0%	
Nederland	693.910	31.702	5,4%	1,4%	
Verenigd Koninkrijk	1.252.567	23.841	6,0%	7,5%	
Finland	1.233.640	3.694	5,8%	-3,2%	
Zweden	0	-128	0,0%	-	
Ierland	432.802	7.248	5,0%	-2,9%	
Spanje	34.125	504	0,0%	0,0%	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>6.092.344</b>	<b>70.754</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,4%</b>	
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>					
Projectontwikkelingen	102.351	7.015			
Grondreserve	11.606	-242			
Gebruiksrechten van gronden	78.920	-2.130			
<b>Totaal vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>6.285.221</b>	<b>75.397</b>			

Vastgoedbeleggingen – waarderingsgegevens <sup>1</sup>		31/12/2024			
x 1.000 €	Reële waarde	Variatie in reële waarde	EPRA NIY* (in %)	Omslagpercentage (in %)	
<b>Segment</b>					
België	1.254.966	-17.702	5,5%	-5,6%	
Duitsland	1.176.156	-14.062	4,9%	1,1%	
Nederland	673.240	13.330	5,2%	1,7%	
Verenigd Koninkrijk	1.278.890	36.199	5,2%	2,0%	
Finland	1.131.710	4.800	5,7%	-2,1%	
Zweden	93.641	-42	5,4%	-3,6%	
Ierland	424.760	3.414	4,7%	-2,8%	
Spanje	2.122	-448	0,0%	-0,2%	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>6.035.485</b>	<b>25.489</b>	<b>5,3%</b>	<b>-0,8%</b>	
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>					
Projectontwikkelingen	95.677	-5.129			
Grondreserve	12.966	-3.416			
Gebruiksrechten van gronden	74.011	-1.749			
<b>Totaal vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>6.218.139</b>	<b>15.195</b>			

1. Zie sectie 1 'Onze portefeuille' van het hoofdstuk 'Portefeuille' voor meer details over de waarderingsgegevens.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.8 Vastgoedbeleggingen – duur van de huurovereenkomsten

Vastgoedbeleggingen – duur van de huurovereenkomsten		31/12/2025				
		Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen				
x 1.000 €		Gemiddelde resterende duur (in jaren) <sup>1</sup>	Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan twee jaar	Op meer dan twee jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
<b>Segment</b>						
België		18	11	4.325	8.694	60.951
Duitsland		20	554	1.122	11.481	53.690
Nederland		14	705	11.297	11.144	20.029
Verenigd Koninkrijk		22	-	1.210	4.837	74.975
Finland		12	5.232	27.991	23.489	18.278
Zweden		0	-	-	-	0
Ierland		22	-	-	-	24.340
Spanje		27	-	-	-	1.884
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>		<b>19</b>	<b>6.502</b>	<b>45.945</b>	<b>59.645</b>	<b>254.148</b>

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

## 1.9 Vastgoed in aanbouw / ontwikkeling

31/12/2025								
(in miljoen €)	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kosten	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	% Voorverhuurd	GHW na afloop
<b>Totaal</b>	<b>89</b>	<b>172</b>	<b>15</b>	<b>276</b>	<b>2030</b>	<b>± 71.000</b>	<b>100%</b>	<b>14,4</b>

31/12/2024								
(in miljoen €)	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kosten	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	% Voorverhuurd	GHW na afloop
<b>Totaal</b>	<b>89</b>	<b>63</b>	<b>8</b>	<b>160</b>	<b>2027</b>	<b>± 41.000</b>	<b>100%</b>	<b>9,3</b>

De verdeling van deze projecten is opgenomen in sectie 1.2 van het hoofdstuk 'Portefeuille'.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.10 EPRA Cost Ratios\*

EPRA Cost Ratios* x 1.000 €	31/12/2025	31/12/2024
<b>Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-48.881</b>	<b>-47.882</b>
Met verhuur verbonden kosten	-453	-157
Recuperatie van vastgoedkosten	-	3
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	23	117
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	624	621
Technische kosten	-2.847	-3.907
Commerciële kosten	-3	-39
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-81	-145
Beheerkosten vastgoed	-7.884	-6.918
Andere vastgoedkosten	-1.776	-1.552
Algemene kosten van de vennootschap	-34.721	-35.074
Andere operationele opbrengsten en kosten	-1.763	-831
<b>EPRA Costs* (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A)</b>	<b>-48.881</b>	<b>-47.882</b>
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	81	145
<b>EPRA Costs* (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B)</b>	<b>-48.800</b>	<b>-47.737</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>360.954</b>	<b>338.138</b>
<b>EPRA Cost Ratio* (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)</b>	<b>13,5%</b>	<b>14,2%</b>
<b>EPRA Cost Ratio* (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)</b>	<b>13,5%</b>	<b>14,1%</b>
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	891	1.408

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 'Samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen' activeert Aedifica overheadkosten en operationele uitgaven (honoraria voor projectmanagement, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met ontwikkelingsprojecten.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.11 Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten x 1.000 €	Groep (excl. joint ventures)									Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep 31/12/2025
	31/12/2025	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>											
(1) Acquisities <sup>1</sup>	88.295	441	21.321	12.620	-	42.338	-	4.074	7.501	-	88.295
(2) Ontwikkeling <sup>2</sup>	88.314	523	6.943	259	17.328	48.557	-	12.908	1.796	-	88.314
(3) Vastgoed in exploitatie <sup>3</sup>	9.306	157	2.169	523	5.213	1.796	-136	-417	-	-	9.305
Incrementele verhuurbare ruimte	5.837	-	-	358	5.088	391	-	-	-	-	5.837
Niet incrementele verhuurbare ruimte	3.469	157	2.169	165	125	1.405	-136	-417 <sup>6</sup>	-	-	3.468
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalare interesten <sup>4</sup>	1.929	-	326	1.00	302	502	-	793	5	-	1.929
<b>Totaal capex</b>	<b>187.844</b>	<b>1.121</b>	<b>30.759</b>	<b>13.403</b>	<b>22.843</b>	<b>93.193</b>	<b>-136</b>	<b>17.358</b>	<b>9.302</b>	<b>-</b>	<b>187.844</b>
Variatie in de geprovisioneerde bedragen <sup>5</sup>	-2.431	-91	-326	-166	-302	-1.302	136	-376	-5	-	-2.432
<b>Totaal capex in cash</b>	<b>185.413</b>	<b>1.030</b>	<b>30.433</b>	<b>13.237</b>	<b>22.541</b>	<b>91.891</b>	<b>0</b>	<b>16.982</b>	<b>9.297</b>	<b>-</b>	<b>185.413</b>

Geactiveerde investeringskosten x 1.000 €	Groep (excl. joint ventures)									Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep 31/12/2024
	31/12/2024	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>											
(1) Acquisities <sup>1</sup>	224.987	45.854	-	25.172	143.681	9.280	-	1.000	-	-	224.987
(2) Ontwikkeling <sup>2</sup>	136.084	4.772	9.835	5.398	19.569	56.690	6.772	17.502	15.546	-	136.084
(3) Vastgoed in exploitatie <sup>3</sup>	8.616	545	2.269	1.624	2.162	1.970	-	46	-	-	8.616
Incrementele verhuurbare ruimte	3.025	-	-	89	2.037	899	-	-	-	-	3.025
Niet incrementele verhuurbare ruimte	5.591	545	2.269	1.535	125	1.071	-	46	-	-	5.591
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalare interesten <sup>4</sup>	4.101	275	485	213	347	1.917	239	619	6	-	4.101
<b>Totaal capex</b>	<b>373.788</b>	<b>51.446</b>	<b>12.589</b>	<b>32.407</b>	<b>165.759</b>	<b>69.857</b>	<b>7.011</b>	<b>19.167</b>	<b>15.552</b>	<b>-</b>	<b>373.788</b>
Variatie in de geprovisioneerde bedragen <sup>5</sup>	-5.508	-309	-485	-213	-347	-3.230	-299	-619	-6	-	-5.508
<b>Totaal capex in cash</b>	<b>368.280</b>	<b>51.137</b>	<b>12.104</b>	<b>32.194</b>	<b>165.412</b>	<b>66.627</b>	<b>6.712</b>	<b>18.548</b>	<b>15.546</b>	<b>-</b>	<b>368.280</b>

1. Zie toelichting 21 voor afstemming met het kasstroomoverzicht.
2. Komt overeen met 'Geactiveerde ontwikkelingskosten' en 'Andere geactiveerde kosten' voor projectontwikkelingen, zie toelichting 21.
3. Komt overeen met 'Andere geactiveerde kosten' voor vastgoedbeleggingen in exploitatie, zie toelichting 21.
4. Komt overeen met 'Geactiveerde interestlasten', zie toelichting 21.
5. Om af te stemmen met 'Projectontwikkelingskosten' in het kasstroomoverzicht, voeg 'Ontwikkeling', 'Vastgoed in exploitatie' en 'Intercalare interesten' toe en trek 'Variatie in de geprovisioneerde bedragen' af.
6. Negatieve investeringskosten voor Ierland en Zweden als gevolg van het terugdraaien van provisies uit het voorgaande jaar.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.12 EPRA LTV\*

EPRA LTV*	31/12/2025				
	Proportionele consolidatie				
x 1.000 €	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel van de joint ventures	Aandeel van materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
<b>Toe te voegen:</b>					
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	-	-	-	-	-
<b>Uit te sluiten:</b>					
Kas en kasequivalenten	21.952	-	5.339	53	27.238
<b>Nettoschuld (A)</b>	<b>2.483.946</b>	<b>-</b>	<b>936</b>	<b>27.636</b>	<b>2.457.246</b>
<b>Toe te voegen:</b>					
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
Projectontwikkelingen	102.351	-	-	490	101.861
Grondreserve	11.606	-	-	304	11.302
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	-	-	-
Financiële activa	-	-	414	208	206
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>6.206.301</b>	<b>-</b>	<b>23.049</b>	<b>42.178</b>	<b>6.187.172</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>40,02%</b>				<b>39,72%</b>

#### Reconciliatieposten:

- De som van 'Leningen van financiële instellingen', 'Thesauriebewijzen' en 'Private plaatsingen' komt overeen met de som van de langlopende en kortlopende financiële schulden (zie toelichting 31).
- De 'Nettoschulden' stemmen overeen met het verschil tussen de handelsschulden en andere kortlopende schulden (toelichting 33) en de vorderingen (bestaande uit handelsvorderingen (toelichting 25) en belastingvorderingen en andere vlottende activa (toelichting 26)).
- 'Kas en kasequivalenten' stemt overeen met het bedrag op de balans en wordt toegelicht in toelichting 27.
- 'Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde', 'Activa bestemd voor verkoop' en 'Projectontwikkelingen' kunnen worden gereconcilieerd met toelichting 21.
- 'Financiële activa' is opgenomen in het bedrag van de 'Andere langlopende vorderingen uit de geassocieerde vennootschappen' in toelichting 23.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

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

#### Reconciliatieposten:

- De som van 'Leningen van financiële instellingen', 'Thesauriebewijzen' en 'Private plaatsingen' komt overeen met de som van de langlopende en kortlopende financiële schulden (zie toelichting 31).
- De 'Nettoschulden' stemmen overeen met het verschil tussen de handelsschulden en andere kortlopende schulden (toelichting 33) en de vorderingen (bestaande uit handelsvorderingen (toelichting 25) en belastingvorderingen en andere vlottende activa (toelichting 26)).
- 'Kas en kasequivalenten' stemt overeen met het bedrag op de balans en wordt toegelicht in toelichting 27.
- 'Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde', 'Activa bestemd voor verkoop' en 'Projectontwikkelingen' kunnen worden gereconcilieerd met toelichting 21.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Externe verificatie

### 2.1 Verslag van de waarderingdeskundigen<sup>1</sup>

Aedifica heeft aan elk van de tien waarderingdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid<sup>2</sup>) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door 'IVSC'.

Elk van de elf waarderingdeskundigen heeft bevestigd dat:

- ze individueel optraden als waarderingdeskundige en een relevante en erkende kwalificatie hebben, evenals up-to-date ervaring met de locatie en het type gebouw dat ze hebben beoordeeld;
- hun oordeel over de reële waarde hoofdzakelijk is afgeleid van vergelijkbare recente transacties tegen marktconforme voorwaarden;
- de betrokken gebouwen werden beschouwd binnen het kader van de lopende huurcontracten en van alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten;
- ze elke entiteit afzonderlijk hebben beoordeeld;
- dat hun schatting:
  - geen rekening houdt met een potentiële meerwaarde die gerealiseerd zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden;
  - geen rekening houdt met verkoopkosten die op transacties van toepassing zijn, zoals makelaarskosten of publiciteitskosten;
  - is gebaseerd op een inspectie van het vastgoed en de door Aedifica verstrekte informatie (waaronder de huurstatus en oppervlaktes, schetsen of plannen, huurlasten en belastingen in verband met het betrokken goed, en kwesties inzake compliance en vervuiling); en
  - is gedaan in de veronderstelling dat geen enkele niet-meegedeelde informatie de waarde van het vastgoed kan beïnvloeden;
- ze veronderstelden dat de hun verstrekte informatie juist en volledig was.

Op basis van de tien waarderingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 6.206.301.243 €<sup>3</sup> op 31 december 2025. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>4</sup> van de Aedifica-groep bedraagt 6.092.344.384 €. De contractuele huurgelden bedragen 366.239.713 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,01% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,90%. Als de vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zouden zijn, en indien de niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 366.596.529 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 6,02% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse ponden omgerekend in euro op basis van de wisselkoersen op 31 december 2025 (0,87228 EUR/GBP).

Op 31 december 2025:

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België 1.258.786.000 €, waarvan 1.255.280.029 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 73.981.058 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,9% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Duitsland 1.206.560.000 €, waarvan 1.190.020.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 66.847.429 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,6% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland 693.910.000 €, waarvan 693.910.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 43.174.927 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 6,2% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk 1.109.336.232 £, waarvan 1.092.590.021 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 70.674.008 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,5% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, Cushman & Wakefield Finland Oy, CBRE Advisory (Ireland) Ltd en Jones Lang LaSalle España SA. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.
2. De investeringswaarde wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een expert vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.
3. De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').
4. In dit verslag omvatten de 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' ook de activa bestemd voor verkoop, maar niet de projectontwikkelingen en de grondreserve. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Finland 1.278.250.000 €, waarvan 1.233.640.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 74.990.076 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,1% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Ierland 460.435.000 €, waarvan 432.802.303 € vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 24.339.740 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,6% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Spanje 36.595.000 €, waarvan 34.125.000 € vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 1.884.388 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,5% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

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

## Opinies van de waarderingdeskundigen<sup>1</sup>

Waarderingsdeskundige	Reële waarde van het gewaardeerde deel van de portefeuille op 31 december 2025	Investeringswaarde (vóór aftrek van mutatierechten <sup>2</sup> )	
<b>BE</b> Cushman & Wakefield Belgium NV	Gregory Lamarche <small>MRICS</small>	646.041.500 €	662.453.500 €
<b>BE</b> Stadim BV	Nicolas Janssens	612.744.500 €	628.225.472 €
<b>DE</b> Savills Advisory Services GmbH & Co. KG	Thomas Berger <small>MRICS</small>	611.190.000 €	656.707.409 €
<b>DE</b> C&W (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann <small>MRICS</small>	595.370.000 €	631.110.000 €
<b>NL</b> Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse <small>MRICS</small>	560.610.000 €	619.760.000 €
<b>NL</b> Capital Value Taxaties BV	Rik Rozendal & Ian Ijzen	133.300.000 €	146.550.000 €
<b>UK</b> Knight Frank LLP	Kieren Cole <small>MRICS</small> & Andrew Sage <small>MRICS</small>	1.109.336.232 £ (1.271.765.243 € <sup>3</sup> )	1.183.721.495 £ (1.357.041.996 € <sup>3</sup> )
<b>FI</b> Cushman & Wakefield Finland Oy	Ville Suominen <small>MRICS</small>	1.278.250.000 €	1.303.882.373 €
<b>IE</b> CBRE Advisory (Ireland) Ltd	Aidan Reynolds	460.435.000 €	506.117.051 €
<b>ES</b> Jones Lang LaSalle España SA	Felix Painchaud <small>MRICS</small>	36.595.000 €	37.403.883 €
<b>Totaal</b>		<b>6.206.301.243 €</b>	<b>6.549.251.683 €</b>
waarvan:			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		6.022.722.298 €	6.354.185.979 €
Projectontwikkelingen		102.350.889 €	108.514.218 €
Activa bestemd voor verkoop		69.622.087 €	74.213.540 €
Grondreserve		11.605.971 €	12.337.946 €

1. De waarderingdeskundige heeft slechts een gedeelte van Aedifica's portefeuille gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingdeskundigen tekenen enkel voor de juistheid van de cijfers van de door hen zelf gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingdeskundigen worden aanvaard.
2. De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen Belgische vastgoeddeskundigen op vraag van beursgenoteerde vastgoedbedrijven in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de reële waarde plus 2,5% mutatierechten. De reële waarde wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 12,0% of 12,5% naargelang het gewest waarin deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'. Deze voetnoot is niet van toepassing op gebouwen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje. Bij de schatting van hun investeringswaarde wordt rekening gehouden met de toepasselijke lokale aktkosten en beroepskosten.
3. Op basis van de wisselkoers van 0,87228 EUR/GBP op 31 december 2025.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
Kouterveldstraat 7B 001  
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com

## Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Aedifica NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2025, de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 14 mei 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 14 opeenvolgende boekjaren.

### Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

#### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2025 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 6.477.123 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 245.120 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2025, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



## Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing (“ISA’s”) die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board (“IAASB”) goedgekeurde ISA’s toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte “Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening” van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Verslag van de commissaris van 24 maart 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

## Waardering van de vastgoedbeleggingen

### Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (97%) van de activa van de Groep.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm “Vastgoedbeleggingen” worden deze vastgoedbeleggingen op de balans gewaardeerd aan de reële waarde en de wijzigingen in reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm “De waardering tegen reële waarde”.

Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (de verdisconteringsvoet, de toekomstige bezettingsgraad,...) en vereisen daarom een inschatting van het management. Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

### Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van de gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten voor een steekproef;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 21 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

#### Waardeverminderingstest op goodwill van Hoivatilat

##### Beschrijving van het kernpunt

In januari 2020 heeft Aedifica haar Finse dochteronderneming Hoivatilat aangekocht dewelke resulteerde in het opnemen van een goodwill in de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV ten bedrage van € 161,7 miljoen. Aedifica heeft in 2025 een goodwill impairment opgenomen van € 27,6 miljoen.

Conform IAS 36 "Impairment of Assets" dient de Groep minstens jaarlijks een waardeverminderingstest uit te voeren of frequenter indien er indicatoren met betrekking tot waardevermindering aanwezig zijn. De beoordeling door het management van potentiële minderwaarden op deze geboekte goodwill, gebeurt op basis van een vergelijking van de boekwaarde van de kasstroomgenererende eenheden ("KGE's") waaraan de goodwill is toegerekend met de reële waarde min de verkoopkosten van de KGE's. De beoordeling is een schattingsproces dat inschattingen en beoordelingen vereist door het management van de gebruikte assumpties, onder andere de bepaling van de toekomstige cashflows van Hoivatilat en tevens de bepaling van de gehanteerde verdisconteringsvoet en het gebruikte indexeringspercentage, dewelke complex en subjectief zijn. Wijzigingen in deze assumpties zouden tot

## Verslag van de commissaris van 24 maart 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

materiële wijzigingen kunnen leiden in de ingeschatte reële waarde min de verkoopkosten, wat een potentieel effect heeft op potentiële minderwaarden die moeten doorgevoerd worden op niveau van de goodwill en worden daarom als kernpunt van de controle beschouwd.

#### Samenvatting van de uitgevoerde procedures

- We hebben inzicht verkregen in het proces ter identificatie door het management van impairment-indicatoren;
- We hebben de door het management gehanteerde methoden om te komen tot de reële waarde min de verkoopkosten van Hoivatilat beoordeeld evenals de redelijkheid van de voornaamste assumpties (verdisconteringsvoet, indexeringspercentage en toekomstige cashflows), met behulp van onze interne waarderingsspecialisten;
- We hebben de redelijkheid beoordeeld van de toekomstige kasstromen opgenomen in de waarderingstest op goodwill aan de hand van de historische resultaten en het beschikbaar business plan;
- We hebben geverifieerd of deze toekomstige cash flows gebaseerd zijn op business plannen die werden goedgekeurd door het bestuursorgaan;
- We hebben de mathematische accuraatheid van de waarderingmodellen getest, alsook het besluit van het management inzake de goodwill impairment beoordeeld;
- We hebben de accuraatheid van sensitiviteitsanalyse van het management beoordeeld;
- We hebben de boekingen gerelateerd aan de goodwill impairment gereconcilieerd met de resultaten van de impairment test;

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



- We hebben de adequaatheid en volledigheid van de toelichtingen opgenomen in toelichting 19 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

#### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of

#### Verslag van de commissaris van 24 maart 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaaf zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

## Verslag van de commissaris van 24 maart 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



Verslag van de commissaris van 24 maart 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

## Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Synthese van de geconsolideerde resultaten: p.75-80

- Rapportering volgens de EPRA BPR-normen: p.188-199

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

### Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna “de digitale geconsolideerde financiële overzichten”) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Aedifica NV per 31 december 2025 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Verslag van de commissaris van 24 maart 2026 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 (vervolg)

### Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 24 maart 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans\*  
Partner  
\* Handelend in naam van een BV

26CBO0051

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
Kouterveldstraat 7B 001  
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com

## Assurance rapport van de onafhankelijke auditor

### Toepassingsgebied

We werden door Aedifica nv aangesteld om een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid uit te voeren in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ("ISAE 3000 herzien"), hierna "de Opdracht" genoemd, om te rapporteren over (i) de toewijzing van de middelen met betrekking tot de uitgifte van duurzaamheidsinstrumenten zoals opgenomen in deel 'Financial Review', hoofdstuk 1.3.2.'Sustainable Finance Framework' ("Voorwerp 1"), en (ii) geselecteerde duurzaamheidsindicatoren zoals opgesomd in bijlage 1 ("Voorwerp 2"), zoals gepresenteerd in het Jaarverslag van Aedifica (het "Verslag") voor de periode van 1 januari 2025 tot 31 december 2025. Samen worden de voorwerpen 1 en 2 in dit rapport aangeduid als "Voorwerpen", en worden gespecificeerd in bijlage 1.

Met uitzondering van wat werd beschreven in voorgaande paragraaf, die de scope van onze opdracht samenvat, hebben we geen assurance werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de overige duurzaamheidsindicatoren of andere duurzaamheidsgerelateerde informatie die in het Verslag is opgenomen, en bijgevolg drukken we geen conclusie uit over deze informatie

## Criteria toegepast door Aedifica

Voor het opstellen van de toewijzing van de middelen zoals opgenomen in hoofdstuk 1.3.2.'Sustainable Finance Framework', heeft Aedifica de criteria voor de toewijzing van de middelen zoals toegelicht in sectie "Use of Proceeds" van Aedifica's Sustainable Finance Framework (<https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210826-Aedifica-Sustainable-Finance-Framework.pdf>) toegepast, in alle materiële opzichten (hierna "de Toewijzingscriteria").

Voor het opstellen van de duurzaamheidsindicatoren zoals opgesomd in bijlage 1 ("Voorwerp 2") heeft Aedifica de "Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standard" alsook zelf ontworpen criteria toegepast, in alle materiële opzichten (hierna "de KPI Criteria").

Tezamen worden de Toewijzingscriteria en de KPI Criteria in dit verslag "de Criteria" genoemd

## Verantwoordelijkheden van Aedifica

Het management van Aedifica is verantwoordelijk voor het selecteren van de Criteria alsook voor het opstellen van de Voorwerpen in overeenstemming met de Criteria, in alle materiële opzichten. Deze verantwoordelijkheid omvat het opzetten en onderhouden van interne controles, het bijhouden van adequate gegevens en het maken van schattingen die relevant zijn voor de voorbereiding van de Voorwerpen, zodanig dat het geen afwijkingen van materieel belang bevat, ongeacht of deze het gevolg zijn van fraude of fouten.

## Verantwoordelijkheden van EY

Het is onze verantwoordelijkheid om een conclusie met beperkte mate van zekerheid te formuleren over de Voorwerpen, op basis van het bewijsmateriaal dat we hebben verkregen. Wij hebben onze assurance-opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard for Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ("ISAE 3000 herzien"), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board.

Een assurance-opdracht met beperkte mate van zekerheid die wordt aangegaan in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien), omvat het beoordelen van de geschiktheid van het gebruik van de Criteria door de Vennootschap als basis voor de voorbereiding van het Voorwerp, het beoordelen van de risico's op een afwijking van materieel belang, hetzij als gevolg van fraude of van fouten, het formuleren van antwoorden op de beoordeelde risico's in de gegeven omstandigheden, en het evalueren van de algehele presentatie van het Voorwerp.

Een assurance opdracht met een beperkte mate van zekerheid is beperkter in scope dan een assurance opdracht met een redelijke mate van zekerheid met betrekking tot de risicobeoordelingsprocedures, met inbegrip van inzicht in de interne controle, en de procedures die worden uitgevoerd als reactie op de beoordeelde risico's.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het stellen van vragen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures. Voor een hogere mate van zekerheid, met name een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn geweest.

Onze conclusie met beperkte mate van zekerheid heeft enkel betrekking tot de Voorwerpen. Eveneens, met betrekking tot Voorwerp 1, is het niet onze verantwoordelijkheid om enige beoordeling te geven met betrekking tot:

- De gepastheid van de criteria gerelateerd aan de ICMA's Green Bond Principles 2021 ("GBP"), APLMA/LMA/LSTA's Green Loan Principles 2023 ("GLP") en ICMA's Social Bond Principles 2021 ("SBP") dewelke werden beoordeeld door V.E. in hun 'Second Party Opinion' gepubliceerd in augustus 2021 op [https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210830\\_V.E\\_SPO\\_Aedifica\\_VF\\_V3.pdf](https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210830_V.E_SPO_Aedifica_VF_V3.pdf)
- Het beheer van de middelen met betrekking tot de uitgegeven duurzaamheidsinstrumenten voor toewijzing of het gebruik van deze middelen na toewijzing.

### Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

We hebben onze onafhankelijkheid behouden en bevestigen dat we hebben voldaan aan de vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants van de International Ethics Standards Board for Accountants, en dat we over de vereiste competenties en ervaring beschikken om deze assurance opdracht uit te voeren.

Ons kantoor past de norm "International Standard on Quality Management 1" toe, die ons verplicht om een systeem van kwaliteitsmanagement op te zetten, te implementeren, en uit te voeren, inclusief met betrekking tot beleidslijnen of procedures tot naleving van ethische vereisten, professionele normen, en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

### Beschrijving van de uitgevoerde procedures

De werkzaamheden die bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Bijgevolg is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid zou zijn uitgevoerd.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures.

Procedures die werden uitgevoerd omvatten onder meer:

- Het verkrijgen van inzicht in de rapportageprocessen voor de Voorwerpen;
- Het interviewen van het management en relevante medewerkers op bedrijfsniveau die verantwoordelijk zijn voor het consolideren en uitvoeren van interne controleprocedures met betrekking tot de Voorwerpen;
- Het interviewen van relevante medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het rapporteren van de Voorwerpen aan de relevante medewerkers op bedrijfsniveau;
- Het evalueren van de consistente toepassing van de Criteria;
- Het verkrijgen van interne en externe documentatie die reconciliëren met de Voorwerpen;
- Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in de Voorwerpen op geconsolideerd niveau en, indien dit in de gegeven omstandigheden passend werd geacht, op een meer gedetailleerd niveau;
- Het uitvoeren van beperkte detailtests en het herleiden van de inputinformatie tot ondersteunende facturen of ander bewijsmateriaal;
- Evalueren van de algemene presentatie van de Voorwerpen.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



Voor deze Voorwerpen zijn wij van mening dat het verkregen bewijs voldoende en geschikt is om een basis te vormen voor onze conclusie met beperkte mate van zekerheid.

#### Conclusie

Op basis van onze beoordeling is ons niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de Voorwerpen, opgenomen in het jaarverslag van Aedifica voor de periode van 1 januari 2025 tot 31 december 2025, niet zijn opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, in overeenstemming met de Criteria.

Brussel, 24 maart 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans\*  
Partner  
\* Handelend in naam van een BV

26CBO0071

## Bijlage 1 – Specificatie van de Voorwerpen

### Voorwerp 1. Toewijzing van middelen

Deel 'Financial review', Hoofdstuk 1.3.2 "Sustainable Finance Framework"

- Toewijzing van de middelen ( 2 tabellen)
- Verdeling volgens categorie
- Verdeling volgens geografisch gebied
- Verdeling nieuwe financiering vs herfinanciering
- Verdeling van in aanmerking komende activa
- Selectiecriteria

### Voorwerp 2. Geselecteerde KPIs

Deel 'Partners', hoofdstuk 2.1. "Relaties met exploitanten"

- % Huurcontracten met een zorgkwaliteitverbintenis

Deel 'Organisatie', hoofdstuk 2.3. "Gezondheid & welzijn"

- Verzuimpercentage

Deel 'Portefeuille', Hoofdstuk 2.5. "Betere gebouwcertificering"

- EPC-dekking
- Verdeling volgens EPC-niveau (2 tabellen)

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3. Permanente documenten

### 3.1 Algemene informatie

#### 3.1.1 Benaming (Artikel 1 van de statuten)

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming 'AEDIFICA'.

De Vennootschap is een openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap ('Openbare GVV' of 'GWV'), in de zin van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de 'GVV Wet') waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglemeerde markt.

De benaming van de Vennootschap en het geheel van de documenten die van haar uitgaan, wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden 'openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'openbare GVV naar Belgisch recht' of 'OGVV naar Belgisch recht'.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV Wet en aan het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglemeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het 'GVV Koninklijk Besluit') (de 'GVV Wet' en het 'GVV Koninklijk Besluit', hierna samen 'de GVV-wetgeving').

#### 3.1.2 Zetel, e-mailadres en website (Artikel 2 van de statuten)

De zetel is gevestigd te 1040 Brussel, Belliardstraat 40 (bus 11). De raad van bestuur is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen. Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging. De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

De Vennootschap kan, in toepassing en binnen de perken van artikel 2:31 Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: [shareholders@aedifica.eu](mailto:shareholders@aedifica.eu). De raad van bestuur kan het e-mailadres van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het WVV.

De website van de Vennootschap is: [www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu). De informatie op de website van de Vennootschap is niet opgenomen door middel van verwijzing in, en maakt geen deel uit van, dit document als Universeel Registratiedocument.

#### 3.1.3 Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica werd opgericht door Bank Degroof NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleden voor meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061. Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA. Op 17 oktober 2014 werd Aedifica as GVV erkend door de FSMA.

#### 3.1.4 Ondernemingsnummer en Legal Entity Identifier

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501 en heeft 529900DTKNXLOAXQFN28 als Legal Entity Identifier (LEI).

#### 3.1.5 Duur (Artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

#### 3.1.6 Voorwerp van de Vennootschap (Artikel 3 van de statuten)

De Vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de Wet (onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-wetgeving);
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
  - (i) DBF-overeenkomsten, zgn. 'Design, Build, Finance' overeenkomsten;
  - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zgn. 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;
  - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zgn. 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of
  - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken m.b.t. gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
    - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, om invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
    - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, (laten) ontwikkelen, (laten) oprichten, (laten) beheren, (laten) uitbaten of ter beschikking stellen van:
  - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en daarmee verband houdende goederen;
  - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

- (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV Wet, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle vastgoed zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op vastgoed, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV-wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

### 3.1.7 Verbodsbepalingen (Artikel 4 van de statuten)

De Vennootschap mag niet:

- optreden als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- financiële instrumenten uitlenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het Belgisch koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
- financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen;
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die haar overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

### 3.1.8 Boekjaar (Artikel 28 van de statuten)

Het boekjaar vangt aan op één januari eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris alsook de jaarrekening op.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap die de geconsolideerde rekeningen en het verslag van de commissaris bevatten, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld, in overeenstemming met de bepalingen die toepasselijk zijn op emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot de verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV-wetgeving.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap en de jaarrekeningen worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders hebben het recht om een gratis kopie van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen te verkrijgen op de zetel.

### 3.1.9 Algemene vergaderingen (Artikels 18 en 19 van de statuten)

De gewone algemene vergadering wordt gehouden op de **tweede dinsdag van de maand mei om 15 uur** op de plaats aangeduid in de oproeping. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur. De bijzondere of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur. De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het WVV, is vastgelegd op 10% van het kapitaal. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het WVV voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het WVV opgesteld en medegedeeld.

### 3.1.10 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV's in het algemeen en van de residentiële GVV's in het bijzonder kan het Aedifica-aandeel een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

### 3.1.11 Erkende commissaris

De commissaris van Aedifica die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans, partner, met maatschappelijke zetel te Kouterveldstraat 7B, 1831 Diegem.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de Vennootschap.

De erkende commissaris werd voor drie jaar benoemd tijdens de gewone algemene vergadering van 14 mei 2024 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 142.000 € excl. BTW per jaar (zie toelichting 7 voor meer informatie m.b.t. de vergoeding van de commissaris).

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 3.1.12 Waarderingsdeskundigen

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door tien onafhankelijke waarderingsdeskundigen:

- **Cushman & Wakefield Belgium NV**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Gregory Lamarche, met zetel te Marnixlaan 23 (5<sup>de</sup> verdieping), 1000 Brussel;
- **Stadim BV**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Nicolas Janssens, met zetel te Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen;
- **Savills Advisory Services GmbH & Co. KG**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Thomas Berger, met zetel te Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt;
- **C&W (UK) LLP German Branch**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Peter Fleischmann, met zetel te Rathenauplatz 1, 60313 Frankfurt;
- **Cushman & Wakefield Netherlands BV**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Fabian Pouwelse, met zetel te Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam;
- **Capital Value Taxaties BV**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Rik Rozendal en de heer Ian Ijnzen, met zetel te Maliebaan 85, 3581 CG Utrecht;
- **KNIGHT FRANK LLP**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Kieren Cole, met zetel te 55 Baker Street, London W1U 8AN;
- **Cushman & Wakefield Finland Oy**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Ville Suominen, met zetel te Keskuskatu 1 A, FI-00100, Helsinki;
- **CBRE Unlimited Company**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Aidan Reynolds, met zetel te 1 Burlington Road (3<sup>de</sup> verdieping Connaught House), Dublin 4;
- **Jones Lang LaSalle España SA**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Felix Painchaud, met zetel te Paseo de la Castellana 79, 28046 Madrid.

Conform de GVV-wetgeving schatten de waarderingsdeskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ('reële waarde') van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

De bezoldiging van de waarderingsdeskundigen exclusief BTW wordt bepaald op basis van een forfait per soort van de getaxeerde goederen.

### Evaluatiemethodes

Voor de evaluaties wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen:

- Toepassing van een kapitalisatiepercentage op de geschatte huurwaarde, aangepast voor feitelijke afwijkingen met betrekking tot huurinkomsten en exploitatiekosten op 'going concern'-basis.
- Berekening van de huidige waarde van toekomstige kasstromen op basis van aannames over toekomstige inkomsten (DCF-methode) en exitwaarde. De disconteringsfactor houdt rekening met de rentevoet op de financiële markt en met een risicopremie die specifiek is voor vastgoedbeleggingen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.
- De schattingen worden ook getoetst aan de prijzen bij de verkoop van vergelijkbaar vastgoed, waarbij rekening wordt gehouden met afwijkingen als gevolg van verschillen in de kenmerken van het vastgoed.
- Ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

### 3.1.13 Financiële diensten

Aedifica heeft overeenkomsten voor financiële diensten afgesloten met de volgende bank:

- ABN AMRO, gelegen te Gustav Mahlerlaan 10 (P.O. Box 283) in 1000 Amsterdam ('main paying agent' & neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering)

In 2025 bedroeg de vergoeding voor financiële diensten 55 k€ (50 k€ in het boekjaar 2024).

### 3.1.14 Plaatsen waar documenten publiek beschikbaar zijn

De statuten liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Aedifica's statutaire en geconsolideerde rekeningen worden volgens de toepasselijke wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. Beslissingen betreffende de benoeming en het ontslag van leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad. Oproepingen voor algemene vergaderingen, alsook alle bijbehorende documenten, worden gepubliceerd op de website van de Vennootschap. Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële informatie van de Groep zijn eveneens beschikbaar op de website. De verslagen van de commissaris en de waarderingsdeskundigen zijn opgenomen in de financiële verslagen die beschikbaar zijn op de website.

Tijdens de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op het hoofdkantoor van de Vennootschap of op de website ([www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)):

- de oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- de historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de twee boekjaren die aan de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 3.1.15 Informatie opgenomen door verwijzing

De volgende informatie is in dit jaarlijks verslag 2025 opgenomen door verwijzing en is beschikbaar op Aedifica's hoofdkantoor en op de [website van de Vennootschap](#). De onderstaande tabel verwijst steeds naar de Nederlandstalige online versies van de documenten, zoals beschikbaar op de website.

#### Bedrijfsactiviteiten

##### Jaarlijks verslag 2024

Aedifica in 2024 (p16-18)  
Strategie & waardecreatie (p19-22)  
Onze aanpak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (p23-34)  
Business review (p35-36)  
Financial review – 1.1 Investerings en desinvesteringen in 2024 (p73-75)  
Portefeuille – 1. Onze portefeuille op 31 december 2024 (p38-42)

##### Jaarlijks verslag 2023

Aedifica in 2023 (p15-18)  
Strategie & waardecreatie (p19-25)  
Business review (p26)  
Financial review – 1.1 Investerings (p63-66)  
Portefeuille – 1. Onze portefeuille op 31 december 2023 (p28-32)  
Bijkomende informatie – 2. Overzicht van de vastgoedbeleggingen (p192-209)

#### Belangrijkste markten

##### Jaarlijks verslag 2024

Onze portefeuille (p38-47)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening –3. Operationele segmenten (p147-149)

##### Jaarlijks verslag 2023

Onze portefeuille (p28-37)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening –3. Operationele segmenten (p133-135)

#### Investerings en desinvesteringen

##### Jaarlijks verslag 2024

Financial review – 1.1 Investerings en desinvesteringen in 2024 (p73-75)  
Financial review – 1.2 Investerings en desinvesteringen na 31 december 2024 (p76-77)  
Portefeuille – 1. Onze portefeuille op 31 december 2024 (p38-42)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 38. Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen (p161)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening –39. Gebeurtenissen na balansdatum (p162)

##### Jaarlijks verslag 2023

Financial review – 1.1 Investerings en desinvesteringen in 2023 (p63-65)  
Financial review – 1.2 Investerings en desinvesteringen na 31 december 2023 (p66)  
Portefeuille – 1. Onze portefeuille op 31 december 2023 (p28-32)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 38. Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen (p161)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening –39. Gebeurtenissen na balansdatum (p162)

#### Verklaring van de commissaris

##### Jaarlijks verslag 2024

Bijkomende informatie – 3. Externe verificatie – 3.2 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (p227-233)

##### Jaarlijks verslag 2023

Bijkomende informatie – 3. Externe verificatie – 3.2 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (p212-220)

#### Financiële toestand en bedrijfsresultaten

##### Jaarlijks verslag 2024

Financial review – 1.1 Investerings en desinvesteringen in 2024 (p73-75)  
Financial review – 1.2 Investerings en desinvesteringen na 31 december 2024 (p76-77)  
Financial review – 1.3 Beheer van de financiële middelen (p78-79)  
Financial review – 1.4 Synthese van de geconsolideerde resultaten (p80-85)  
Onze portefeuille (p38-47)  
Bijkomende informatie – 1. Rapportering volgens de EPRA BPR-normen (p195-206)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 43. Alternatieve prestatie maatstaven (p183-186)  
Bijkomende informatie – 3. Externe verificatie – 3.1 Verslag van de waarderingsdeskundigen (p225-226)  
Bijkomende informatie – 4. Permanente documenten – 4.1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand (p243)  
Bijkomende informatie – 4. Permanente documenten – 4.1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica (p243)

##### Jaarlijks verslag 2023

Financial review – 1.1 Investerings en desinvesteringen in 2023 (p63-65)  
Financial review – 1.2 Investerings en desinvesteringen na 31 december 2023 (p66)  
Financial review – 1.3 Beheer van de financiële middelen (p67-69)  
Financial review – 1.4 Synthese van de geconsolideerde resultaten (p70-75)  
Onze portefeuille (p28-37)  
Bijkomende informatie – 1. Rapportering volgens de EPRA BPR-normen (p180-191)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 44. Alternatieve prestatie maatstaven (p168-171)  
Bijkomende informatie – 3. Externe verificatie – 3.1 Verslag van de waarderingsdeskundigen (p210-211)  
Bijkomende informatie – 4. Permanente documenten – 4.1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand (p227)  
Bijkomende informatie – 4. Permanente documenten – 4.1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica (p227)

#### Historische financiële informatie

##### Jaarlijks verslag 2024

Jaarrekening (p135-193)

##### Jaarlijks verslag 2023

Jaarrekening (p121-178)

#### Dividendbeleid

##### Jaarlijks verslag 2024

Financial review – 2. Vooruitzichten voor 2025 (p87-88)  
Financial review – 3. Prestaties op de beurs – 3.2 Dividend & 3.3 Roerende voorheffing (p91)

##### Jaarlijks verslag 2023

Financial review – 2. Vooruitzichten voor 2024 (p77-78)  
Financial review – 3. Prestaties op de beurs – 3.2 Dividend & 3.3 Roerende voorheffing (p81)

#### Transacties met verbonden partijen

##### Jaarlijks verslag 2024

Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de jaarrekening – 7. Algemene kosten – Transacties met verbonden partijen (p152)

##### Jaarlijks verslag 2023

Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de jaarrekening – 7. Algemene kosten – Transacties met verbonden partijen (p138)

#### Werknemers

##### Jaarlijks verslag 2024

Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de jaarrekening – 7. Algemene kosten – Personeelskosten (p152)

##### Jaarlijks verslag 2023

Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de jaarrekening – 7. Algemene kosten – Personeelskosten (p138)

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 3.1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

### 3.1.17 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikelen 7:153 en 7:155 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 7:130 en 7:139 WVV bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website van de Vennootschap worden geraadpleegd.

### 3.1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica

Zie het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarlijks verslag.

### 3.1.19 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Aedifica

Ter vervollediging van sectie 3.1.3 hierboven, wordt de geschiedenis van Aedifica getekend door haar beursintroduktie op 23 oktober 2006 (zie hoofdstuk 'Prestaties op de beurs' in dit jaarlijks verslag) en door de talrijke acquisities die de Groep sinds haar oprichting heeft uitgevoerd (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen op de website van de Groep) en die geleid hebben tot een vastgoedportefeuille van ca. 6,3 miljard € op 31 december 2025.

### 3.1.20 Stemrechten van de voornaamste aandeelhouders

De stemrechten van de belangrijkste aandeelhouders van Aedifica zijn identiek aan de stemrechten die voortvloeien uit hun aandeel in het maatschappelijk kapitaal.

### 3.1.21 Wettelijke beperkingen op de overdracht van aandelen

Er zijn geen wettelijke beperkingen op de overdracht van Aedifica-aandelen.

## 3.2 Kapitaal<sup>1</sup>

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen <sup>2</sup>
7 nov. 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroof en GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		<b>2.500.000,00</b>	<b>2.500</b>
29 dec. 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4.750.000,00	4.750
	Fusie door opslorping van nv 'Jacobs Hotel Company'	100.000,00	278
	Fusie door opslorping van nv 'Oude Burg Company'	3.599.587,51	4.473
	Incorporatie in het kapitaal v/h bedrag v/d meerwaarde v/d herevaluatie en de beschikbare reserve	4.119.260,93	
	Kapitaalvermindering	-4.891.134,08	
		<b>10.177.714,36</b>	<b>12.001</b>
23 maart 2006	Fusie door opslorping van nv 'Sablon-Résidence de l'Europe'	1.487.361,15	11.491
	Fusie door opslorping van nv 'Bertimo'	1.415.000,00	3.694
	Fusie door opslorping van nv 'Le Manoir'	1.630.000,00	3.474
	Fusie door opslorping van nv 'Olphi'	800.000,00	2.314
	Fusie door opslorping van nv 'Services et Promotion de la Vallée (SPV)'	65.000,00	1.028
	Fusie door opslorping van nv 'Emmane'	2.035.000,00	5.105
	Fusie door opslorping van nv 'Ixelinvest'	219,06	72
	Fusie door opslorping van nv 'Imfina'	1.860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van nv 'Immobe'	908.000,00	908
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Laken - Nieuwbrug en de Goede 24-28)	10.915.000,00	10.915
		<b>31.935.155,52</b>	<b>53.510</b>
24 mei 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Louiza 331-333)	8.500.000,00	8.500
		<b>40.435.155,52</b>	<b>62.010</b>
17 aug. 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Laken 119 en 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Financière Wavrienne'	5.400.000,00	5.400
	Fusie door gemengde splitsing van nv 'Château Chenois'	123.743,15	14.377
	Fusie door opslorping van nv 'Medimmo'	1.000.000,00	2.301
	Fusie door opslorping van nv 'Cledixa'	74.417,64	199
	Fusie door opslorping van nv 'Société de Transport et du Commerce en Afrique'	62.000,00	1.247
	Fusie door gemengde splitsing van nv 'Hôtel Central & Café Central'	175.825,75	6.294
		<b>48.556.142,06</b>	<b>93.113</b>
26 sept. 2006	Splitsing van het aantal aandelen door 25	48.556.142,06	2.327.825
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Hoogstraat & Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		<b>59.906.142,06</b>	<b>2.611.575</b>
3 okt. 2006	Kapitaalverhoging door geldelijke inbreng	23.962.454,18	1.044.630
		<b>83.868.596,24</b>	<b>3.656.205</b>
27 maart 2007	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Oudergem 237, 239-241, 266 & 272, Platanen 6 & Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		<b>88.780.568,24</b>	<b>3.761.453</b>

1. In deze tabel is nog geen rekening gehouden met de 35.920.425 aandelen die op 10 maart 2026 zijn gecreëerd naar aanleiding van het ruilbod op Cofinimmo.

2. Aandelen zonder nominale waarde.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen <sup>1</sup>
17 april 2007	Fusie door opslorping van nv 'Legrand CPI' Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Livorno 14, 20-24)	337.092,73	57.879
		2.100.000,00	44.996
		<b>91.217.660,97</b>	<b>3.846.328</b>
28 juni 2007	Fusie door opslorping van nv 'Alcasena' Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Ring)	2.704.128,00	342.832
		3.000.000,00	68.566
		<b>96.921.788,97</b>	<b>4.275.726</b>
30 november 2007	Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Feninvest' Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Résidence du Golf'	1.862.497,95	44.229
		5.009.531,00	118.963
		<b>103.793.817,92</b>	<b>4.438.918</b>
30 juli 2008	Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Famifamenne' Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Rouimmo'	2.215.000,00	50.387
		1.185.000,00	26.956
		<b>107.193.817,92</b>	<b>4.516.261</b>
30 juni 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Gaerveld serviceflats)	2.200.000,00	62.786
		<b>109.393.817,92</b>	<b>4.579.047</b>
30 december 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		<b>114.343.817,92</b>	<b>4.708.157</b>
30 juni 2010	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de nv's 'Carbon', 'Eburon', 'Hotel Ecu' & 'Eurotel' Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Carlinvest'	11.239.125,00	273.831
		2.200.000,00	51.350
		<b>127.782.942,92</b>	<b>5.033.338</b>
15 oktober 2010	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	51.113.114,26	2.013.334
		<b>178.896.057,18</b>	<b>7.046.672</b>
8 april 2011	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		<b>180.723.071,24</b>	<b>7.090.323</b>
29 juni 2011	Fusie door opslorping van nv 'IDM A'	24.383,89	592
		<b>180.747.455,13</b>	<b>7.090.915</b>
5 oktober 2011	Inbreng in natura van de aandelen van nv 'SIRACAM'	3.382.709,00	86.293
		<b>184.130.164,13</b>	<b>7.177.208</b>
12 juli 2012	Gemengde splitsing van nv 'S.I.F.I. LOUISE'	800.000,00	16.868
		<b>184.930.164,13</b>	<b>7.194.076</b>
7 december 2012	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	69.348.785,78	2.697.777
		<b>254.278.949,91</b>	<b>9.891.853</b>
24 juni 2013	Fusie door overneming van nv 'Terinvest' Fusie door overneming van de GCV 'Kasteelhof-Futuro'	10.398,81	8.622
		3.182,80	3.215
		<b>254.292.531,52</b>	<b>9.903.690</b>
12 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		<b>266.451.483,52</b>	<b>10.162.165</b>
30 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Tienen)	4.000.000,00	86.952
		<b>270.451.483,52</b>	<b>10.249.117</b>
24 november 2014	Keuzedividend	5.763.329,48	218.409
		<b>276.214.813,00</b>	<b>10.467.526</b>
4 december 2014	Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'La Réserve Invest'	12.061.512,94	457.087
		<b>288.276.325,94</b>	<b>10.924.613</b>
29 juni 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	82.364.664,56	3.121.318
		<b>370.640.990,50</b>	<b>14.045.931</b>
2 oktober 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Opwijk)	523.955,84	19.856
		<b>371.164.946,34</b>	<b>14.065.787</b>
17 december 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		<b>373.913.286,80</b>	<b>14.169.939</b>

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen <sup>1</sup>
24 maart 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		<b>374.496.272,11</b>	<b>14.192.032</b>
2 december 2016	Keuzedividend	3.237.042,22	122.672
		<b>377.733.314,33</b>	<b>14.314.704</b>
8 december 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952
		<b>379.473.641,45</b>	<b>14.380.656</b>
28 maart 2017	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	94.868.410,37	3.595.164
		<b>474.342.051,82</b>	<b>17.975.820</b>
7 juni 2018	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Smakt en Velp)	5.937.488,85	225.009
		<b>480.279.540,67</b>	<b>18.200.829</b>
20 november 2018	Keuzedividend	6.348.821,62	240.597
		<b>486.628.362,29</b>	<b>18.441.426</b>
7 mei 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	162.209.454,10	6.147.142
		<b>648.837.816,39</b>	<b>24.588.568</b>
20 juni 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (opstalrecht van Bremdael)	332.222,20	12.590
		<b>649.170.038,59</b>	<b>24.601.158</b>
28 april 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	64.916.982,75	2.460.115
		<b>714.087.021,34</b>	<b>27.061.273</b>
10 juli 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Klein Veldekens)	11.494.413,08	435.596
		<b>725.581.434,42</b>	<b>27.496.869</b>
27 oktober 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	145.116.265,78	5.499.373
		<b>870.697.700,20</b>	<b>32.996.242</b>
17 december 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Gouden Jaren)	2.383.608,51	90.330
		<b>873.081.308,71</b>	<b>33.086.572</b>
15 juni 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	73.885.794,65	2.800.000
		<b>946.967.103,36</b>	<b>35.886.572</b>
29 juni 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Domaine de la Rose Blanche)	4.868.335,01	184.492
		<b>951.835.438,37</b>	<b>36.071.064</b>
8 september 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Portefeuille van specialistische residentiële zorgcentra in Zweden)	6.256.358,83	237.093
		<b>958.091.797,20</b>	<b>36.308.157</b>
18 mei 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Résidence Véronique)	1.957.234,71	74.172
		<b>960.049.031,91</b>	<b>36.382.329</b>
29 juni 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	77.184.267,63	2.925.000
		<b>1.037.233.299,54</b>	<b>39.307.329</b>
6 juli 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (2 Militza-panden)	14.458.236,18	547.914
		<b>1.051.691.535,72</b>	<b>39.855.243</b>
31 mei 2023	Keuzedividend	10.013.477,88	379.474
		<b>1.061.705.013,60</b>	<b>40.234.717</b>
4 juli 2023	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	193.037.246,42	7.315.402
		<b>1.254.742.260,02</b>	<b>47.550.119</b>

1. Aandelen zonder nominale waarde.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 3.3 Uittreksels uit de statuten

#### 3.3.1 Onderschreven & volgestort kapitaal (Artikel 6.1 van de statuten)

Op 31 december 2025 is het kapitaal vastgesteld op één miljard tweehonderdvierenvijftig miljoen zeventienhonderdtweeënveertigduizend tweehonderdzestig euro en twee eurocent (1.254.742.260,02 €). Het is vertegenwoordigd door zeventienhonderdvijftig miljoen vijfhonderdvijftigduizend honderdnegentiën (47.550.119) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder één/zeventienhonderdvijftig miljoen vijfhonderdvijftigduizend honderdnegentiën (47.550.119<sup>de</sup>) van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort.

#### 3.3.2 Verwerving en vervreemding van eigen effecten (Artikel 6.2 van de statuten)

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verwerven, in pand nemen of vervreemden.

De raad van bestuur is gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 tot goedkeuring van deze machtiging in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van de transactie, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap in toepassing van deze machtiging aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten of in pand hebben die meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen.

Voor zover als nodig, is de raad van bestuur tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden aan het personeel. De raad van bestuur is bovendien expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben te vervreemden aan één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen.

De machtigingen onder lid 2. en lid 3. gelden voor de raad van bestuur van de Vennootschap, voor de rechtstreekse en de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen.

#### 3.3.3 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het WWV en de GVV-wetgeving.

##### (a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4 van de statuten, en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperkt of opgeheven worden mits er, in de mate waarin de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in de GVV-wetgeving:

- 1) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2) het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd;
- 4) de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht onder de volgende voorwaarden in elk geval niet te worden verleend bij een inbreng in geld:

- 1) de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
- 2) het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht evenmin te worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

##### (b) Inbreng in natura

Zonder afbreuk te doen aan de voorschriften van het WWV moeten overeenkomstig de GVV-wetgeving de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1) de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag met betrekking tot de inbreng in natura, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2) de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste 4 maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2) (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in zijn bijzonder verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

- 3) indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5 van de statuten, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden; en
- 4) het onder punt 1) bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, de nettowaarde per aandeel en het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving zijn deze bijkomende voorwaarden niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

### 3.3.4 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

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

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

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

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaffd worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, zelfs ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of één van haar dochtervennootschappen, mits er, in de mate waarin de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dat onherleidbare toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV-wetgeving en artikel 6.3. (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft in elk geval niet te worden verleend in die gevallen van inbreng in geld beschreven in artikel 6.3. (a) lid 2 en lid 3 van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden overeenkomstig de voorwaarden van de GVV-wetgeving en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 (b) van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

### 3.3.5 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)

Overeenkomstig de GVV-wetgeving zijn de bijzondere voorwaarden van artikel 6.3 (b) van de statuten in geval van inbreng in natura mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waarnaar de GVV-wetgeving in deze specifieke context verwijst.

### 3.3.6 Kapitaalvermindering (Artikel 6.6 van de statuten)

Aedifica mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

### 3.3.7 Aard van de aandelen (Artikel 7 van de statuten)

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de Vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3.3.8 Andere effecten (Artikel 8 van de statuten)

De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van de GVV-wetgeving.

## 3.3.9 Notering en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen (Artikel 9 van de statuten)

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV-wetgeving.

Conform artikel 18 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen gelden de wettelijk voorziene drempelwaarden.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven. De stemrechten verbonden aan de niet gemelde effecten zijn opgeschort.

## 3.3.10 Bijeenroeping (Artikel 19 van de statuten)

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het WVV, is vastgelegd op 10% van het kapitaal. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het WVV voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen opgesteld en medegedeeld.

## 3.3.11 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 20 van de statuten)

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum'), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun voornemen aan de Vennootschap, of de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, kenbaar maken via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht, uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een erkende rekeninghouder of vereffeninginstelling, waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum op naam van de aandeelhouder in hun rekeningen zijn ingeschreven, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

In de gevallen waarin de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, hebben de aandeelhouders het recht om op afstand deel te nemen aan een algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Dit elektronisch communicatiemiddel moet de aandeelhouder in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Indien de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, zal dit elektronisch communicatiemiddel de aandeelhouder ook in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om zijn vraagrecht uit te oefenen. Indien het recht wordt verleend om op afstand aan een algemene vergadering deel te nemen, bepaalt hetzij de oproeping, hetzij een door de aandeelhouder raadpleegbaar document waarnaar de oproeping verwijst (zoals bijvoorbeeld de website van de vennootschap) tevens op welke wijze(n) de vennootschap de hoedanigheid van aandeelhouder en de identiteit van de persoon die aan de vergadering wenst deel te nemen, zal controleren en waarborgen, alsook op welke wijze(n) zij zal vaststellen dat een aandeelhouder aan de algemene vergadering deelneemt en als aanwezig zal worden beschouwd. Teneinde de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen, kan de oproeping (of het document waarnaar de oproeping verwijst) tevens bijkomende voorwaarden stellen.

## 3.3.12 Stemming door volmacht (Artikel 21 van de statuten)

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is.

De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen.

De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering worden meegedeeld aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Indien een effect in vruchtgebruik werd gegeven, dan worden alle daaraan verbonden rechten, met inbegrip van het eventuele stemrecht, het recht om deel te nemen aan kapitaalverhogingen en het recht om de omzetting te vragen van aandelen (naar aandelen op naam/gedematerialiseerde aandelen) door de vruchtgebruiker(s) en de blote eigenaar(s) gezamenlijk uitgeoefend, behoudens andersluidende bepaling in een testament, schenkingsakte of overige overeenkomst. In dat laatste geval dienen de blote eigenaar(s) en/of de vruchtgebruiker(s) de Vennootschap schriftelijk in kennis te stellen van deze regeling.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 3.3.13 Stemming op afstand vóór de algemene vergadering (Artikel 22 van de statuten)

Voor zover de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om vóór de algemene vergadering per brief, via de vennootschapswebsite of op de wijze vermeld in de oproeping te stemmen op afstand, door middel van een formulier ter beschikking gesteld door de Vennootschap. Het formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn/haar woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (met inbegrip van de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering. De raad van bestuur stelt in voorkomend geval de modaliteiten vast volgens dewelke de hoedanigheid en de identiteit van de aandeelhouder wordt gecontroleerd.

### 3.3.14 Bureau (Artikel 23 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij diens afwezigheid door de bestuurder aangesteld door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige aanwezige bestuurders vervolledigen het bureau.

### 3.3.15 Aantal stemmen (Artikel 24 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door de wet.

### 3.3.16 Beraadslaging (Artikel 25 van de statuten)

Geen enkele vergadering kan geldig beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda voorkomen. De algemene vergadering kan op geldige wijze beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behoudens in gevallen waarin door het WVV een aanwezigheidsquorum wordt vereist. De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen van de statuten als minstens de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Als deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze, ongeacht het aandeel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen. Tenzij een wettelijke bepaling anders voorschrijft, worden alle beslissingen genomen door de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Stemmen gebeurt bij handopsteking of door naamafroeping tenzij de algemene vergadering er bij eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten. Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door of namens elk van hen.

### 3.3.17 Notulen (Artikel 26 van de statuten)

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom verzoeken. Kopieën van de notulen van de algemene vergadering bestemd voor derden worden ondertekend door één of meerdere bestuurders.

### 3.3.18 Algemene vergadering van de obligatiehouders (Artikel 27 van de statuten)

De bepalingen in dit artikel zijn enkel en alleen van toepassing op obligaties, voor zover de uitgiftevoorwaarden van de obligaties hiervan niet afwijken.

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het WVV. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het WVV nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

### 3.3.19 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De Vennootschap keert aan haar aandeelhouders, binnen de grenzen toegelaten door het WVV en de GVV-wetgeving, een dividend uit waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

### 3.3.20 Interimdividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

### 3.3.21 Ontbinding – vereffening

#### Artikel 31 – Verlies van kapitaal

Wanneer ten gevolge van geleden verlies het nettoactief gedaald is tot minder dan de helft of tot minder dan een vierde van het kapitaal, moet het bestuursorgaan de algemene vergadering oproepen tot een vergadering, te houden binnen twee maanden nadat het verlies is vastgesteld of krachtens wettelijke of statutaire bepalingen had moeten worden vastgesteld om te besluiten over de ontbinding van de vennootschap of over in de agenda aangekondigde maatregelen om de continuïteit van de vennootschap te vrijwaren.

#### Artikel 32 – Benoeming van vereffenaars

De Vennootschap mag te allen tijde ontbonden worden door besluit van de algemene vergadering, die beraadslaagt op de wijze door de wet vereist, of wordt ontbonden in de bij wet bepaalde gevallen. Bij ontbinding met vereffening worden desgevallend één of meer vereffenaars benoemd door de algemene vergadering.

#### Artikel 33 – Uitkering bij vereffening

Bij vereffening, zal de verdeling aan de aandeelhouders pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening. Het nettoactief van de Vennootschap wordt, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volgestorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijk verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3.3.22 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op [www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)) en de Corporate Governance verklaring van dit jaarlijks verslag.

### Artikel 10 – Samenstelling van de raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders. De algemene vergadering kan het mandaat van elke lid van de raad van bestuur te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij de benoemingsbesluiten van de algemene vergadering anders bepalen, loopt het mandaat van de bestuurders vanaf de algemene vergadering waarop zij worden benoemd tot de gewone algemene vergadering in het boekjaar waarin hun mandaat volgens het benoemingsbesluit verstrijkt, zelfs indien hierdoor de statutaire maximale duur van drie jaar zou worden overschreden.

Het is de algemene vergadering niet toegelaten om, op het ogenblik van de herroeping van het mandaat, een andere datum vast te stellen als einddatum van het mandaat, dan de datum waarop het besluit werd genomen, noch een vertrekvergoeding toe te kennen.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van het gecoöpteerde lid van de raad van bestuur al dan niet bevestigen.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen. Zij moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimetervenootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

De raad van bestuur kan één of meerdere waarnemers aanstellen die alle of een deel van de vergaderingen van de raad kunnen bijwonen, volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

### Artikel 11 – Voorzitterschap – Beraadslagingen raad van bestuur

De raad van bestuur komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferentie, telefoon of internetconferentie, zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen. De raad van bestuur moet worden bijeengeroepen wanneer twee leden erom vragen.

De raad van bestuur kiest zijn Voorzitter onder zijn leden. De vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter of, indien hij/zij er niet is, door het lid met de meeste anciënniteit en in geval van gelijke anciënniteit door het lid met de hoogste leeftijd.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren per elektronische post of, bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de Vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan per brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel een andere bestuurder afvaardigen om hem/haar op een bepaalde vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen en er in zijn/haar plaats te stemmen. Een lid van de raad van bestuur kan echter niet meer dan één van zijn/haar collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen bij meerderheid van de stemmen. De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur en de bestuurders die erom verzoeken. De volmachten worden eraan gehecht. Kopieën van die notulen bestemd voor derden worden ondertekend door één of meerdere bestuurders. De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders

### Artikel 12 – Bevoegdheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap met uitzondering van de handelingen waarvoor volgens de wet of de statuten de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap en de vertegenwoordiging van de Vennootschap wat dat bestuur betreft, delegeren aan één of meer personen die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn, en, naar gelang het geval, elk alleen, samen of als college optreden.

De raad van bestuur kan aan elke lasthebber alle bijzondere bevoegdheden delegeren, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen. De raad kan in overeenstemming met de GVV-wetgeving de vergoeding vaststellen van diegenen aan wie bijzondere bevoegdheden zijn gedelegeerd.

### Artikel 13 – Intern reglement

De raad van bestuur is gemachtigd een intern reglement uit te vaardigen.

### Artikel 14 – Effectieve leiding

De effectieve leiding van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen. Zij moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Artikel 15 – Adviserende comités

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een benoemings- en remuneratiecomité op, en bepaalt hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden met inachtneming van de toepasselijke regelgeving. Bovendien kan de raad van bestuur onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere andere adviserende comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

### Artikel 16 – Vertegenwoordiging van de Vennootschap – Ondertekening van akten

De Vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar- of ministerieel ambtenaar zijn/haar medewerking verleent, evenals in rechte, als eiser, als verweerder of anderszins, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, ofwel door de persoon die dit dagelijks bestuur alleen waarneemt die hierbij alleen optreedt, ofwel door twee van de personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden. De Vennootschap wordt tevens geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van hun mandaat.

### Artikel 17 – Revisorale controle

De revisorale controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten. Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

## 3.3.23 Algemene bepalingen

### Artikel 34 – Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder, houder van inschrijvingsrechten en obligatiehouder die gedomicilieerd is in het buitenland, en elke bestuurder, elke gedelegeerde tot het dagelijks bestuur, commissaris, en vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt is, wordt hij/zij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem/haar geldig kunnen worden gedaan. Houders van aandelen, inschrijvingsrechten of obligaties op naam moeten elke verandering van woonplaats of e-mailadres aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats of e-mailadres.

### Artikel 35 – Bevoegdheid van rechtbanken

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, houders van inschrijvingsrechten, obligatiehouders, bestuurders, gedelegeerden tot het dagelijks bestuur, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de ondernemingsrechtbanken van de zetel van de Vennootschap tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

### Artikel 36 – Gemeen recht

De Vennootschap wordt bovendien beheerst door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de GVV-wetgeving, evenals door alle andere reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn. De bepalingen van de statuten die ingaan tegen dwingende wettelijke bepalingen worden als niet geschreven beschouwd. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

## 3.4 GVV

### 3.4.1 Algemene definitie

Aedifica is een naamloze vennootschap die voor het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) gekozen heeft.

De gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is:

- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen;
- in het leven geroepen door de GVV-wetgeving (Belgische wet van 12 mei 2014 en Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014);
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden;
- een vennootschap met als uitsluitend hoofddoel:
  - (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit volgens de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
  - (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de Wet (onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-wetgeving);
  - (c) op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
    - (i) DBF-overeenkomsten, de zgn. 'Design, Build, Finance' overeenkomsten;
    - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, zgn. 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;
    - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, zgn. 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of
    - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken m.b.t. gebouwen/infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
      - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
      - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
  - (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
    - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
    - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
    - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
    - (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

De GVV's staan onder controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Tot 17 oktober 2014 had Aedifica het statuut van vastgoedbevak; sinds 17 oktober 2014 heeft de Vennootschap het statuut van GVV.

Belgische GVV's kunnen worden vergeleken met stelsels zoals REIT's (Real Estate Investment Trusts) in andere landen, waaronder de Franse SIIC (Société d'Investissement Cotée en Immobilier), de Spaanse SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) en Britse of Amerikaanse REIT's.

## 3.4.2 Bijzondere reglementeringen

### Vastgoedpatrimonium

Een openbare GVV mag niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel activageheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

### Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de GVV's, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten de GVV's bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen (toepassing van de IAS 40-norm).

### Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijk waarderingsdeskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

### Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering (overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014); en
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

### Schulden

De schuldgraad van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldgraad van de openbare GVV mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50% moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen.

### Kredieten

Een GVV kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

### Fiscaal stelsel

De GVV is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering, in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd.

Vennootschappen – andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen – die door de Vennootschap werden of worden opgeslorpt, zijn een exit taks verschuldigd betaalbaar op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves. Indien vastgoed wordt verworven door een fusie waarbij de Vennootschap een normale belaste vastgoedvennootschap overneemt, is een exit taks verschuldigd op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves van de vastgoedvennootschap (belastbare fusie). Voor de verrichtingen sinds 1 januari 2020 bedraagt het tarief van de exit taks 15%. De aanvullende crisisbijdrage werd afgeschaft met ingang van het belastingjaar 2021. Voor bedrijfsherstructureringen is het belastingjaar gelijk aan het kalenderjaar waarin de transactie plaatsvindt.

Belastingjaar	Exit taks
2018	12,875% (12,5% + 3% van bijkomende crisisbijdrage)
2019	12,75% (12,5% + 2% van bijkomende crisisbijdrage)
2020	15,3% (15% + 2% van bijkomende crisisbijdrage)
Vanaf 2021	15% (zonder extra crisisbijdrage)

### 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%. Deze verlaagde roerende voorheffing van 15% (in plaats van 30%) geldt voor GVV's op voorwaarde dat ten minste 80% van de vastgoedportefeuille van de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks is geïnvesteerd in vastgoed dat gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte (EER) en dat uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor zorg- en wooneenheden die geschikt zijn voor gezondheidszorg (overeenkomstig de artikelen 89, 90 en 91 van de wet van 18 december 2016, zoals gewijzigd door artikel 20 van de wet van 27 december 2021).

Sinds 1 januari 2026 voldoet Aedifica echter niet langer aan die voorwaarden. Hoewel de Groep uitsluitend investeert in zorgvastgoed, zijn niet alle zorglocaties te kwalificeren als 'residentieel' (bv. kinderdagverblijven) en voldoet Aedifica's portefeuille van Britse woonzorgcentra na de brexit niet langer aan de voorwaarde dat de locaties in de EER moeten liggen. Voor Britse activa die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, werd een overgangsregeling voorzien, waardoor ze konden worden meegeteld voor de berekening van de drempel van 80%. Die regeling liep echter af aan het einde van het boekjaar 2025. Bijgevolg komen Aedifica-aandeelhouders vanaf 1 januari 2026 niet langer in aanmerking voor de verlaagde roerende voorheffing op dividenden.

Aedifica's combinatie met Cofinimmo (zie pagina's 13-14) zal geen invloed hebben op het toepasselijke tarief van de roerende voorheffing op dividenden die Aedifica in 2026 zal uitkeren. Gezien de huidige samenstelling van de portefeuille van Cofinimmo met kantoren, distributienetwerken en niet-residentieel zorgvastgoed, zal de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Aedifica en Cofinimmo de drempel van 80% niet bereiken.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 4. EPRA sBPR-referentietabel



Aedifica rapporteert volgens de 'Best Practices for Sustainability Reporting' van de European Public Real Estate Association (EPRA) (sBPR-richtlijnen) om vergelijkingen met andere spelers in de vastgoedsector te vergemakkelijken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de indicatoren waarover wordt gerapporteerd en waar ze in dit verslag te vinden zijn. De sociale indicatoren in onderstaande tabel zijn opgenomen in het huidige jaarlijks verslag (JV) voor 2025. De milieu-indicatoren zijn slechts voor de volledigheid in onderstaande tabel opgenomen en zullen worden gerapporteerd in het Environmental Data Report (EDR) dat in juni 2026 zal worden gepubliceerd.

Sinds 2020 werd Aedifica jaar na jaar beloond met een EPRA sBPR Gold Award voor haar duurzaamheidsrapportering.

Duurzaamheid – sociale prestatie-indicatoren		Pagina
<b>Diversity-Emp</b>	Genderdiversiteit van medewerkers	JV25 p63
<b>Diversity-Pay</b>	Loonverhouding tussen vrouwen en mannen	JV25 p63
<b>Emp-Training</b>	Opleiding en ontwikkeling	JV25 p64
<b>Emp-Dev</b>	Functioneringsgesprekken van medewerkers	JV25 p64
<b>Emp-Turnover</b>	Personeelsverloop	JV25 p63
<b>Emp-New hires</b>	Aanwerving van nieuwe medewerkers	JV25 p63
<b>H&amp;S-Emp</b>	Gezondheid en veiligheid van medewerkers	JV25 p65
<b>H&amp;S-Asset</b>	Gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen van activa	niet van toepassing
<b>H&amp;S-Comp</b>	Naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften van activa	niet van toepassing
<b>Comty-Eng</b>	Maatschappelijke betrokkenheid, impactbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	JV25 p58
<b>Gov-Board</b>	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	JV25 p89 & volgende Corporate Governance Charter p7
<b>Gov-Selec</b>	Proces voor de benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam	JV25 p89 & volgende Corporate Governance Charter p8
<b>Gov-Col</b>	Proces voor het beheer van belangenconflicten	JV25 p111 & volgende Corporate Governance Charter p18 & suivantes
Duurzaamheid – milieuprestatie-indicatoren		
<b>Elec-Abs</b>	Total electricity consumption	EDR (juni 2026)
<b>Elec-LfL</b>	Like-for-like total electricity consumption	EDR (juni 2026)
<b>DH&amp;C-Abs</b>	Total district heating & cooling consumption	EDR (juni 2026)
<b>DH&amp;C-LfL</b>	Like-for-like total district heating & cooling consumption	EDR (juni 2026)
<b>Fuels-Abs</b>	Total fuel consumption	EDR (juni 2026)
<b>Fuels-LfL</b>	Like-for-like total fuel consumption	EDR (juni 2026)
<b>Energy-Int</b>	Building energy intensity	EDR (juni 2026)
<b>GHG-Dir-Abs</b>	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2026)
<b>GHG-Indir-Abs</b>	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2026)
<b>GHG-Dir-LfL</b>	Like-for-like total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2026)
<b>GHG-Indir-LfL</b>	Like-for-like total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2026)
<b>GHG-Int</b>	Greenhouse gas (GHG) intensity from building energy consumption	EDR (juni 2026)
<b>Water-Abs</b>	Total water consumption	EDR (juni 2026)
<b>Water-LfL</b>	Like-for-like total water consumption	EDR (juni 2026)
<b>Water-Int</b>	Building water intensity	EDR (juni 2026)
<b>Waste-Abs</b>	Total weight of waste by disposal route	EDR (juni 2026)
<b>Waste-LfL</b>	Like-for-like total weight of waste by disposal route	EDR (juni 2026)
<b>Cert-Tot</b>	Type and number of sustainably certified assets	EDR (juni 2026)

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 5. GRI-referentietabel

Aedifica rapporteert volgens de normen van het Global Reporting Initiative (GRI).

De milieuprestatie-indicatoren zijn slechts voor de volledigheid in onderstaande tabel opgenomen en zullen worden gerapporteerd in het Environmental Data Report (EDR) dat in juni 2026 zal worden gepubliceerd.

## 5.1 Universele standaarden

GRI 102: Algemene informatie		Pagina	Commentaar
<b>1. Profiel van de organisatie</b>			
102-1	Naam van de organisatie		Aedifica
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	18-19	
102-3	Ligging van het hoofdkantoor		Belliardstraat 40 (bus 11), B-1040 Brussel
102-4	Locatie van de activiteiten	10	
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm		Naamloze vennootschap – Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
102-6	Afzetmarkten	41-43	
102-7	Omvang van de organisatie	10, 60	
102-8	Informatie over werknemers en andere werkkrachten	60-65	
102-9	Toeleveringsketen	22, 52-55	
102-10	Voornaamste wijzigingen binnen de organisatie en haar toeleveringsketen	10-14, 41-43	
102-11	Voorzorgsprincipe of -aanpak	117-127	
102-12	Externe initiatieven	30-31, 54-58	
102-13	Lidmaatschap van verenigingen	58	
<b>2. Strategie</b>			
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	3, 8-9	
102-15	Voornaamste impacts, risico's en opportuniteiten	23, 117-127	
<b>3. Ethiek en integriteit</b>			
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	66	
102-17	Mechanismen voor advise en bekommernissen over ethiek	66	

		Pagina	Commentaar
<b>4. Bestuur</b>			
102-18	Governancestructuur	89-90	
102-21	Raadpleging van stakeholders over economische, ecologische & sociale aspecten	23, 52-55, 97	
102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	94-96, 98	EPRA: Gov-Board
102-23	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	95	
102-24	Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	89 & volgende	EPRA: Gov-Select; Corporate Governance Charter p8
102-25	Belangenconflicten	111-112	EPRA: Gov-Col
102-26	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het bepalen van het doel, waarden en strategie	89-90	
102-28	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	101	
102-29	Identificeren en managen van de economische, ecologische en sociale impact	89-90, 97	
102-32	Rol van het hoogste bestuursorgaan in duurzaamheidsrapportering	89-90, 97	
102-33	Communiceren van kritieke problemen	66	
102-35	Remuneratiebeleid	102 & volgende	
102-36	Proces voor het bepalen van de remuneratie	102 & volgende	
<b>5. Betrokkenheid van stakeholders</b>			
102-40	Lijst van stakeholdergroepen	52-53	
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten		Belgisch personeel: paritair comité 200: 60 van de 130 werknemers (46%) vallen onder dit paritair comité
102-42	Identificatie en selectie van stakeholders	52	
102-43	Aanpak voor het betrekken van stakeholders	54 & volgende	
102-44	Voornaamste onderwerpen en bekommernissen die werden aangehaald	23, 54 & volgende	
<b>6. Rapporteringspraktijk</b>			
102-45	Entiteiten die in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen	171-174	
102-46	Bepaling van de inhoud en afbakening van de onderwerpen van het verslag		EDR (juni 2026)
102-47	Overzicht van de materiële onderwerpen	21-28	
102-48	Herformulering van informatie		EDR (juni 2026)
102-49	Wijzigingen in rapportering	21-30, 118, 120	
102-50	Rapporteringsperiode		01/01/2025 – 31/12/2025
102-51	Datum van het meest recente rapport		25 maart 2026
102-52	Rapporteringscyclus		Jaarlijks
102-53	Contactpunt voor vragen over het rapport		ir@aedifica.eu
102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI-standaarden		Dit rapport werd opgesteld volgens de GRI-standaarden – optie: core.
102-55	GRI-referentietabel	226-227	
102-56	Externe verificatie	202-211	

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 5.2 Onderwerpsgebonden standaarden

GRI 201: Economische prestaties		Pagina	Commentaar
201-1	Gegenereerde en gedistribueerde directe economische waarde	11, 68-86	
201-2	Financiële gevolgen en andere risico's en mogelijkheden als gevolg van klimaatverandering	26, 44, 124	
GRI 203: Indirecte economische impact			
203-1	Investerings in infrastructuur en ondersteunende services	10, 54-55, 58, 69-70	
GRI 205: Anti-corruptie			
205-3	Bevestigde gevallen van corruptie en genomen maatregelen		Er waren geen bevestigde gevallen van corruptie in 2025.
GRI 207: Belastingen			
207-1	Benadering van belastingen	224	
GRI 302: Energie			
302-1	Energieverbruik in de organisatie	EDR (juni 2026)	EPRA: Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	EDR (juni 2026)	
302-3	Energie-intensiteit	EDR (juni 2026)	
302-4	Vermindering van het energieverbruik	EDR (juni 2026)	
302-5	Vermindering van energievereisten van producten en diensten	EDR (juni 2026)	
GRI 303: Water en afvalwater			
303-5	Waterverbruik	EDR (juni 2026)	EPRA: Water-Abs, Water-LfL
GRI 305: Uitstoot			
305-1	Directe BKG-uitstoot (scope 1)	EDR (juni 2026)	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL
305-2	Energie indirecte BKG-uitstoot (scope 2)	EDR (juni 2026)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-3	Andere indirecte BKG-uitstoot (scope 3)	EDR (juni 2026)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-4	Intensiteit van BKG-uitstoot	EDR (juni 2026)	EPRA: HGH-Int
305-5	Vermindering van BKG-uitstoot	EDR (juni 2026)	
GRI 306: Afval			
306	Afvalwater en afval	EDR (juni 2026)	
GRI 307: Naleving van milieuwetgeving			
307-1	Niet-naleving van milieuwet- en regelgeving		In 2025 waren er geen gevallen van niet-naleving.
GRI 401: Tewerkstelling			
401-1	Nieuwe medewerkers en personeelsverloop	63	EPRA: Emp-New hires, Emp-Turnover
401-2	Voordelen voor voltijds personeel die niet worden verstrekt aan tijdelijk of deeltijds personeel		Niet relevant.
GRI 402: Relaties tussen arbeid en management			
402-1	Minimale opzegperiodes voor operationele veranderingen		Aedifica past de Belgische wetgeving toe inzake wettelijke opzegtermijnen.

GRI 403: Gezondheid en veiligheid op de werkplek			Commentaar
403-1	Systeem voor het beheer van gezondheid en veiligheid op het werk	47, 65	
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van incidenten	65	EPRA: H&S-Emp
403-6	Bevordering van de gezondheid van medewerkers	65	
403-9	Arbeidsongevallen	65	EPRA: H&S-Emp
403-10	Werkgerelateerde gezondheidsproblemen	65	
GRI 404: Opleiding en onderwijs			
404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	64	EPRA: Emp-Training
404-2	Programma's voor de verbetering van de vaardigheden van medewerkers en programma's voor bijstand bij verandering	64-65	
404-3	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken & loopbaanontwikkeling geniet	64	EPRA: Emp-Dev
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen			
405-1	Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	63	EPRA: Diversity-Emp
405-2	Verhouding tussen het basisloon en de remuneratie van vrouwen en mannen	63	EPRA: Diversity-Pay
GRI 406: Non-discriminatie			
406-1	Gevalen van discriminatie en genomen maatregelen		In 2025 waren er geen gevallen van discriminatie.
GRI 408: Kinderarbeid			
408-1	Activiteiten en leveranciers die een aanzienlijk risico lopen op incidenten met kinderarbeid		Er waren geen activiteiten of leveranciers die risico liepen op gevallen van kinderarbeid.
GRI 409: Dwangarbeid of verplichte arbeid			
409-1	Activiteiten en leveranciers met een aanzienlijk risico op dwangarbeid of verplichte arbeid		Er waren geen activiteiten of leveranciers die een risico liepen op dwangarbeid of verplichte arbeid.
GRI 413: Lokale gemeenschappen			
413-1	Activiteiten waarbij de lokale gemeenschap betrokken is, impactbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's.	56-58	EPRA: Comty-Eng
GRI 418: Privacy van de klant			
418-1	Gefundeerde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en verlies van klantgegevens		In 2025 waren er geen dergelijke klachten.
GRI 419: Naleving van social-economische wetgeving			
419-1	Niet-naleving van wet- en regelgeving op sociaal en economisch gebied		In 2025 waren er geen gevallen van niet-naleving.

## 6.3 Sectorgebonden standaarden

CRE: Construction and real estate (bouw en vastgoed)			
CRE 1	Energie-intensiteit van gebouwen	EDR (juni 2026)	EPRA: Energy-Int
CRE 2	Waterintensiteit van gebouwen	EDR (juni 2026)	EPRA: Water-Int
CRE 3	Intensiteit broeikasgasuitstoot van gebouwen	EDR (juni 2026)	EPRA: GHG-Int

## INHOUD

### INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 6. Verklaringen

## ESEF

Dit jaarlijks verslag over 2025 is opgesteld overeenkomstig de rapporteringsvereisten van ESEF (European Single Electronic Format). De Engelstalige versie in ESEF is dus de officiële versie van het jaarverslag en is ook te vinden op de website van de vennootschap ([www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)).

## Universeel Registratiedocument

Dit jaarlijks verslag over 2025 vormt het Universeel Registratiedocument 2025 van Aedifica NV in de zin van artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG Prospectusverordening, zoals gewijzigd (de 'Prospectusverordening') en is opgesteld met inachtneming van bijlage 2 in bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 2019/980 van de Commissie van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat de vormgeving, de inhoud, het toezicht en de goedkeuring betreft van het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004, zoals gewijzigd (de 'Gedelegeerde Verordening 2019/980').

Dit jaarlijks verslag 2025 is ingediend bij de FSMA, als bevoegde autoriteit onder de Prospectusverordening, als Universeel Registratiedocument op 25 maart 2026 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129.

Dit Universele Registratiedocument kan worden gebruikt voor een aanbieding van effecten aan het publiek of toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt indien het wordt aangevuld met wijzigingen, indien nodig, en een verrichtingsnota en samenvatting die zijn goedgekeurd overeenkomstig de Prospectusverordening.

De informatie op de website van Aedifica NV is niet opgenomen door verwijzing in en maakt geen deel uit van dit Universele Registratiedocument.

Beleggers moeten zelf beoordelen of een belegging in effecten van Aedifica NV opportuun is.

## Informatie van derden

### Onafhankelijke waarderingsdeskundigen en commissaris

Aedifica NV verklaart dat de informatie verstrekt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen (waarvan de contactgegevens terug te vinden zijn in sectie 3.1.12 van de 'Permanente Documenten') en door de erkende commissaris (waarvan de contactgegevens terug te vinden zijn in sectie 3.1.11 van de 'Permanente Documenten') correct is weergegeven en met hun toestemming werd opgenomen. Voor zover Aedifica NV weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, werden geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De voornoemde onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben elk aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen materieel belang hebben in de Vennootschap, met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit hun respectieve contractuele relatie met de Vennootschap als onafhankelijk waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 van de GVV-wet.

De commissaris heeft aan de Vennootschap bevestigd dat hij geen materieel belang heeft in de Vennootschap, met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit zijn mandaat als commissaris van de Vennootschap.

## Studies

De sectie 'Markttrends' op de pagina's 41-43 van het hoofdstuk 'Business Review' in dit Universele Registratiedocument bevat een reproductie van studies uitgevoerd door (i) Jones Lang LaSalle IP, Inc. (betreffende de zorgvastgoedmarkt in Europa), (ii) Cushman & Wakefield Belgium NV (betreffende de zorgvastgoedmarkt in België), (iii) C&W (UK) LLP German Branch (betreffende de zorgvastgoedmarkt in Duitsland), (iv) Cushman & Wakefield Netherlands BV (betreffende de zorgvastgoedmarkt in Nederland), (v) Knight Frank LLP (betreffende de zorgvastgoedmarkt in het Verenigd Koninkrijk), (vi) Cushman & Wakefield Finland Oy (betreffende de zorgvastgoedmarkt in Finland), (vii) CBRE Unlimited Company (betreffende de zorgvastgoedmarkt in Ierland) en (viii) Jones Lang LaSalle España SA (betreffende de zorgvastgoedmarkt in Spanje).

De hierboven genoemde bedrijven hebben elk ingestemd met de publicatie door Aedifica van hun respectieve studies en hebben elk bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in Aedifica hebben ( met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit hun contractuele relatie met Aedifica op grond van hun mandaat als onafhankelijk waarderingsdeskundige).

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Verantwoordelijke personen (Gedelegeerde Verordening 2019/980 en Belgisch Koninklijk Besluit van 14 november 2007)

Aedifica NV, vertegenwoordigd door de leden van haar raad van bestuur, waarvan de samenstelling is beschreven in het hoofdstuk 'Corporate Governance verklaring', is verantwoordelijk voor de informatie in dit Universele Registratiedocument en verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in dit Universele Registratiedocument naar haar beste weten in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Universele Registratiedocument zou wijzigen.

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

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

## Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zullen verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze toekomstgerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

## Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Aedifica NV verklaart dat er tijdens de voorbije twaalf maanden geen rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de uitgevende instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit Aedifica NV en/of de Groep.

## Verklaringen betreffende de bestuurders en de leden van het uitvoerend comité

De raad van bestuur van de Vennootschap verklaart dat, bij zijn weten:

- geen van de leden van de raad van bestuur is ten minste in de afgelopen vijf jaar veroordeeld in verband met fraudemisdrijven;
- geen van de leden van de raad van bestuur is ten minste in de afgelopen vijf jaar betrokken geweest bij een door een wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties;
- geen van de leden van de raad van bestuur werd in ten minste de afgelopen vijf jaar ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling;
- geen van de leden van de raad van bestuur in de afgelopen vijf jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening, met uitzondering van:
  - Mevrouw Katrien Kesteloot was bestuurder van Rondom VZW. Die vennootschap werd op 4 december 2023 vrijwillig ontbonden en vereffend;
- met de niet-uitvoerende bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat evenwel een (management)overeenkomst tussen de Vennootschap en de uitvoerende bestuurders en leden van het uitvoerend comité die in een dergelijke vergoeding voorziet;
- er tot op heden geen optie op de aandelen van de Vennootschap werd toegekend;
- er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders en/of de leden van het uitvoerend comité;
- noch de bestuurders, noch leden van het uitvoerend comité aandelen van de Vennootschap bezitten, met uitzondering van de heer Serge Wibaut (3.250 aandelen), de heer Stefaan Gielens (20.813 aandelen), de heer Charles-Antoine van Aelst (8.370 aandelen), de heer Sven Bogaerts (9.422 aandelen), mevrouw Ingrid Daerden (7.387 aandelen), mevrouw Katrien Kesteloot (521 aandelen), mevrouw Elisabeth May-Roberti (895 aandelen), de heer Luc Plasman (776 aandelen), mevrouw Rikke Lykke (112 aandelen), de heer Raoul Thomassen (2.205 aandelen), mevrouw Kari Pitkin (301 aandelen) en mevrouw Marleen Willekens (245 aandelen).

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 7. Lexicon

## 7.1 Definities

### Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Wanneer de aankoop van een gebouw onder bezwarende titel is uitgevoerd, of via een fusie door opslorping van een vastgoedvennootschap, of in geval van een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, worden de aktekosten, de audit- en consultatiekosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de kosten van handlichting met betrekking tot de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie beschouwd als verbonden kosten en worden ze geboekt op de balans.

### Alternatieve prestatemaatstaf (APM)

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatemaatstaven in overeenstemming met de ESMA-richtlijnen 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 jaarlijks verslag zijn aangeduid met een asterisk (\*). De prestatemaatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden in de toelichtingen van de jaarrekening of in het EPRA-hoofdstuk gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn.

### Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

### Bezettingsgraad

Voor de gehele portefeuille: (contractuele huurgelden) / (contractuele huurgelden + geschatte huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille).

### Brutorendement van de vastgoedportefeuille

Voor de gehele portefeuille: (contractuele huurgelden) / investeringswaarde, aanschaffingswaarde of reële waarde van de desbetreffende gebouwen. De investeringswaarde wordt gebruikt om het brutorendement van een ontwikkelingsproject te bepalen. De aanschaffingswaarde wordt gebruikt voor verworven activa en de reële waarde voor bestaande activa.

### Contractuele huurgelden

Huurgelden zoals contractueel overeengekomen in huurovereenkomsten, vóór aftrek van huurvrije periodes of andere aan huurders verleende voordelen.

### Dividendrendement

Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

### Double net (NN)

Type contract dat bepaalt dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw gewoonlijk ten laste van de eigenaar zijn, terwijl de andere kosten en risico's ten laste van de uitbater zijn. Dit type contract is courant in Duitsland in de huisvesting voor senioren.

### EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA heeft indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de website [www.epra.com](http://www.epra.com).

### EPRA Earnings\*

De EPRA Earnings\* is een prestatemaatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA Earnings\* wordt berekend in toelichting 18 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).

### Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. Zie sectie 3.4.2 van de Permanente Documenten voor meer informatie met betrekking tot de huidige tarieven van de exit taks.

### Exploitiemarge

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

### Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Gecorrigeerd resultaat of uit te keren resultaat

De definitie van het uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

De Vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat  
+ Afschrijvingen  
+ Waardeverminderingen  
- Terugnemingen van waardevermindering  
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren  
+/- Overige niet-monetaire bestanddelen  
+/- Resultaat verkoop vastgoed  
+/- Variaties in reële waarde van vastgoed  
= Gecorrigeerd resultaat (A)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (meer- en minwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)  
- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).  
+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).  
= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV (cf. bovenstaande definitie van schuldgraad).

## Geschatte Huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de markthuurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke waarderingdeskundigen.

## Gesloten periode

Periode waarin bestuurders of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de Vennootschap zijn opgesteld conform artikel 7.3 van de Dealing Code, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden in de corporate governanceverklaring vermeld.

## IFRS-normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

## Interest Rate Cap (of cap)

Een verzekeringscontract dat tegen een premie door een lener wordt gekocht van een bank om een renteplafond te bieden dat is geïndexeerd aan de variabele rente voor een bepaald nominaal bedrag, een bepaalde frequentie en een bepaalde looptijd. Als de vlottende rente boven het overeengekomen plafond stijgt, betaalt de bank het verschil tussen het plafond en de werkelijke vlottende rente en beschermt zo tegen stijgingen van de vlottende rente. Aedifica kan dit instrument alleen gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

## Interest Rate Swap (of IRS)

Een termijncontract voor de uitwisseling ('swap') van rentetarieven (meestal variabel tegen vast) tussen twee partijen waarbij een reeks toekomstige rentebetalingen wordt geruild tegen een andere op basis van een gespecificeerd nominaal bedrag, frequentie en looptijd. 'Interest rate swaps' omvatten meestal de ruil van een variabele tegen een vaste rentebetaling om de blootstelling aan renteschommelingen te verminderen. Aedifica kan dit instrument alleen gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

## Investeringswaarde

Door een waarderingdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

## Nettoactiefwaarde per aandeel

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen).

# INHOUD

## INHOUD

## DIT IS AEDIFICA

## TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Nettohuurresultaat

De definitie van het nettohuurresultaat is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Huurinkomsten
- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

### Omloopsnelheid

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

### Omslagpercentage

Dit cijfer wordt als volgt berekend: (contractuele huren + geschatte huurwaarde op leegstand) / geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.

### Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De definitie van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Operationeel vastgoedresultaat
- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

### Operationeel vastgoedresultaat

De definitie van het operationeel vastgoedresultaat is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Vastgoedresultaat
- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

### Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

### Pay-out ratio

Dividend gedeeld door het te bestemmen resultaat.

### Portefeuille van vastgoedbeleggingen

De portefeuille van vastgoedbeleggingen omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie, activa bestemd voor verkoop, gebruiksrechten van gronden en de grondreserve.

### 'Prime' nettorendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een verworven vastgoedobject en de aanschaffingswaarde op een toplocatie.

### Schuldgraad

De definitie van het resultaat op de portefeuille is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- 'Totaal van de passiva' op de balans
  - I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
  - I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstr.
  - I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
  - II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
  - II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstr.
  - II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen
- zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014 m.b.t. GVV's.  
/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten  
≤ 65%

### Reële waarde

In overeenstemming met de boekhoudprincipes van IAS/IFRS wordt de reële waarde van vastgoedbeleggingen bepaald door onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

De reële waarde van vastgoedbeleggingen in België wordt als volgt berekend:

- Gebouwen met een investeringswaarde van meer dan 2,5 miljoen €:
  - Reële waarde = investeringswaarde / (1+ gemiddelde transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association).
- Gebouwen met een investeringswaarde van minder dan 2,5 miljoen €:
  - Reële waarde = investeringswaarde / (1 + % overdrachtsbelasting afhankelijk van de regio waarin de gebouwen zich bevinden).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%.

De Belgische vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in het buitenland houdt rekening met aktekosten die lokaal toepasbaar zijn.

### Resultaat op de portefeuille

De definitie van het resultaat op de portefeuille is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen
- + Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa
- +/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Resultaat vóór variaties in reële waarde

- Nettoresultaat (aandeel van de groep)
- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)
  - Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IFRS 9)

## Triple net (NNN)

Type contract waarbij de exploitatielasten, onderhoudskosten en huurderiving verbonden aan leegstand gewoonlijk ten laste worden genomen door de exploitant.

## Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille omvat de portefeuille van vastgoedbeleggingen en de projectontwikkelingen.

## Vastgoedresultaat

De definitie van het vastgoedresultaat is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Nettohuurresultaat
- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen
  - +/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

## Voorwetenschap

Voorwetenschap over Aedifica is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die concreet is, d.i. betrekking heeft op een situatie die bestaat of waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel op een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden, en indien de informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van bovenbedoelde situatie of gebeurtenis op de koers van de financiële instrumenten of daarvan afgeleide financiële instrumenten van Aedifica;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op Aedifica; en
- die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de financiële instrumenten of daarvan afgeleide financiële instrumenten van Aedifica, d.i. informatie waarvan een redelijk handelende belegger waarschijnlijk gebruik zou maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

# INHOUD

## INHOUD

### DIT IS AEDIFICA

### TRENDS, STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 7.2 Afkortingen

**APM:** Alternative Performance Measure

**BEVAK:** BEleggingsVennootschap met VAst Kapitaal

**BKG:** Broeikasgassen

**BMA:** Belgische Mededingingsautoriteit

**BV:** Besloten Vennootschap

**CAGR:** Compound Annual Growth Rate (samengesteld jaarlijks groeipercentage)

**CEO:** Chief Executive Officer

**CFO:** Chief Financial Officer

**CIO:** Chief Investment Officer

**CLO:** Chief Legal Officer

**CM&AO:** Chief Mergers & Acquisitions Officer

**COO:** Chief Operating Officer

**CPI:** Consumentenprijsindex

**CRREM:** Carbon Risk Real Estate Monitor

**CSRD:** Corporate Sustainability Reporting Directive

**DCF:** Discounted Cash Flow

**EBIT:** Earnings Before Interests and Taxes

**EBITDA:** Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation

**EER:** Europese Economische Ruimte

**ECB:** Europese Centrale Bank

**EPC:** Energieprestatiecertificaat

**EPRA:** European Public Real Estate Association

**EPRA (s)BPR:** EPRA (Sustainability) Best Practices Recommendations

**ESMA:** European Securities and Markets Authority

**ESRS:** European Sustainability Reporting Standards

**FBI:** Federale Beleggingsinstelling

**FSMA:** Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

**GHW:** Geschatte HuurWaarde

**GRESB:** Global Real Estate Sustainability Benchmark

**GVV:** Gereguleerde Vastgoedvennootschap

**IAS:** International Accounting Standards

**ICB:** Instelling voor Collectieve Belegging

**ICR:** Interest Cover Ratio (rentedekkingsratio)

**IFRS:** International Financial Reporting Standards

**IPO:** Initial Public Offering

**IRS:** Interest Rate Swap

**MVO:** Maatschappelijk verantwoord ondernemen

**nEUI:** net Energy Use Intensity (intensiteit van het netto-energieverbruik)

**NN:** Double Net

**NNN:** Triple Net

**NV:** Naamloze Vennootschap

**OOB:** Openbare OvernameBieding

**SOCIMI:** Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

**SCS:** Société en Commandite Simple

**SPO:** Secondary Public Offering

**SPV:** Special Purpose Vehicle

**VU:** Verworpen Uitgaven

**VZW:** Vennootschap Zonder Winstoogmerk

**WALT:** Weighted Average Unexpired Lease Term (gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten)