

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

AEDIFICA

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

Halfjaarlijks financieel verslag 2023

Robuuste operationele prestaties die tot sterke resultaten leiden

- EPRA Earnings* bedragen 110,4 miljoen € (+28% t.o.v. 30 juni 2022), ofwel 2,76 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 154,7 miljoen € (+18% t.o.v. 30 juni 2022)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen in de eerste helft van het jaar met 5,1%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van bijna 5,8 miljard € op 30 juni 2023

- 609 zorglocaties voor meer dan 46.400 eindgebruikers verspreid over 8 landen
- Investeringsprogramma van 596 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan nog 407 miljoen € moet worden geïnvesteerd. In het eerste semester werden 18 projecten uit de toegezegde pipeline opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 120 miljoen €

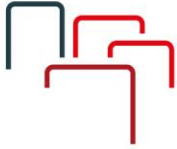
Versteviging van de kapitaalstructuur en sterke liquiditeit

- Schuldgraad gedaald van 45,6% op 30 juni 2022 naar ca. 39,3% na de kapitaalverhoging van begin juli
- 406 miljoen € opgehaald op de kapitaalmarkten met twee kapitaalverhogingen in geld (keuzedividend & rights issue), ter versterking van Aedifica's vermogenspositie
- Nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten ten bedrage van 360 miljoen € (waarvan 285 miljoen € vervroegde herfinancieringen zijn)
- Niet-opgenomen bedrag van 926 miljoen € op bevestigde kredietlijnen eind juli voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P

Vooruitzichten voor 2023

- Geraamde EPRA Earnings* voor het boekjaar 2023 lichtjes verhoogd tot 212 miljoen € (voorheen 209 miljoen €)
- De EPRA Earnings* per aandeel worden geraamd op 4,85 €/aandeel (voorheen 4,78 €/aandeel)
- Het voorgestelde totale dividend van 3,80 €/aandeel (bruto) wordt herbevestigd

* 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 halfjaarlijks 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 15 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ¹

Kerncijfers vastgoed	30/06/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ²	5.756	5.704
Aantal gebouwen	609	622
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,8%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,2%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,3%	5,1%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,1%	0,4%
WAULT (in jaren)	19	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	5,1%	4,2%
Financiële kerncijfers	30/06/2023	31/12/2022
Schuldgraad (in %)	45,6% ³	43,6%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,8%	1,3%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,9%	1,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	4,4	4,7
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	6,2	7,5
Indekkingsgraad (in %)	85,7% ⁵	88,7% ⁶
	30/06/2023	30/06/2022
Huurinkomsten (in miljoen €)	154,7	131,0
EPRA Earnings* (in miljoen €)	110,4	85,9
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	56,8	239,1
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	15,0%	16,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	15,0%	16,5%
Kerncijfers per aandeel	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NRV* (in €/aandeel)	89,53	88,20
EPRA NTA* (in €/aandeel)	77,19	76,17
EPRA NDV* (in €/aandeel)	81,40	80,38
	30/06/2023	30/06/2022
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	2,76	2,36
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	1,42	6,57

¹ Zie sectie 4.3 van het tussentijds beheerverslag 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 Ca. 39,3% na de kapitaalverhoging van begin juli.

⁴ Berekend op basis van de definitie uit het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: de verhouding tussen het 'operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijn I t.e.m. XV van de geconsolideerde resultatenrekening) en de 'netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

⁵ Ca. 100% na de kapitaalverhoging van begin juli.

⁶ De indekkingsgraad van 88,7% omvat forward starting swaps die ingaan begin januari 2023. Op 31 december 2022 bedroeg de indekkingsgraad 78,2%.



I. Tussentijds beheersverslag⁷

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2023

In de eerste helft van 2023 concentreerde Aedifica zich in de eerste plaats op de uitvoering van haar investeringsprogramma en het beheer van haar portefeuille, terwijl ze haar balans versterkte. Ondanks het volatiele macro-economische klimaat en de gestegen interestkosten heeft Aedifica opnieuw solide resultaten geboekt, wat tot uiting komt in EPRA Earnings* die lichtjes boven het vooropgestelde budget liggen en met 28% zijn gestegen ten opzichte van de eerste helft van 2022.

OPTIMALISATIE VAN PIPELINE & PORTEFEUILLE

Eind juni omvatte Aedifica's vastgoedportefeuille 609 sites met capaciteit voor ca. 35.300 bewoners en 11.100 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille* bedroeg ca. 5.756 miljoen € (tegenover 5.704 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Rekening houdend met het investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 596 miljoen € (op 30 juni 2023, zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag), zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting de kaap van 6 miljard € overschrijden.

In de eerste helft van het jaar heeft Aedifica 14 ontwikkelingsprojecten in Finland en Spanje (ten bedrage van ca. 90 miljoen €) aan haar investeringsprogramma toegevoegd, terwijl in totaal 18 projecten (ten bedrage van ca. 120 miljoen €) uit het programma werden opgeleverd (zie sectie 2.1 hieronder). In de komende weken en maanden zullen naar verwachting nog meer projecten worden opgeleverd. Door actief beheer van de toegezegde pipeline (zie sectie 2.3 hieronder), beperkte toevoegingen van nieuwe projecten en de oplevering van bestaande projecten, verwacht Aedifica een verdere afname van de omvang van haar investeringsprogramma tot ca. 450 miljoen € tegen het einde van het jaar.

Aedifica heeft zich niet alleen geconcentreerd op het afbouwen van haar investeringsprogramma, maar ook op het uitvoeren van haar vastgoedrotatieprogramma⁸. In de eerste helft van het jaar werden in totaal 12 gebouwen verkocht voor 34 miljoen €. De verkoop van vijf Orpea-gebouwen in Brussel in de loop van de komende maanden (zie pagina 7) vormt een volgende stap in het desinvesteringprogramma.



*Helsinki Kansantie in Helsinki (FI)
School opgeleverd in november 2022*

⁷ Dit tussentijds beheersverslag is een update van het beheersverslag dat werd opgenomen in het jaarlijks verslag 2022. Enkel de significante wijzigingen die sinds de publicatie van dat verslag hebben plaatsgevonden, worden hier besproken.

⁸ Zoals aangekondigd in het persbericht van 16 februari 2023 wordt het desinvesteringprogramma voor 2023 geschat op 150 miljoen €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

VERSTERKING VAN DE BALANS

Ondanks het volatiele macro-economische klimaat beschikt Aedifica over een gezonde balans. De Groep heeft dit zowel te danken aan de veerkracht van de vastgoedwaarderingen als aan de kapitaalverhoging van 380 miljoen € begin juli, die het eigen vermogen van Aedifica heeft versterkt en de geconsolideerde schuldgraad heeft verlaagd van 45,6% (op 30 juni 2023) tot ca. 39,3%. De steun voor de transactie bleek duidelijk uit de take-up tijdens de inschrijvingsperiode - die volledig in lijn lag met de vorige uitgaven van rechten door Aedifica - en de overinschrijving op de rump placement. De sterkte van de balans van de Groep werd ook weerspiegeld in de herbevestiging van de BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten door S&P eind juli.

Sinds het begin van het jaar heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door voor ca. 360 miljoen € nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten, waarvan 285 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen en 75 miljoen € aan nieuwe financieringen. 220 miljoen € van die bankfinancieringen is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

SOLIDE RESULTATEN

Aedifica heeft zich gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inspanning, gepaard met de indexering van de huurgelden, uit zich in een uitstekende huromzet van 154,7 miljoen € (131,0 miljoen € op 30 juni 2022, een stijging van ca. 18%). De EPRA Earnings* liggen lichtjes boven het vooropgestelde budget en bedragen 110,4 miljoen € (85,9 miljoen € op 30 juni 2022, een stijging van ca. 28%), hetzij 2,76 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 56,8 miljoen €.

Dankzij deze solide resultaten kan Aedifica's raad van bestuur het voorgestelde totale brutodividend van 3,80 € per aandeel voor het boekjaar 2023 herbevestigen en de geraamde EPRA Earnings* optrekken tot 4,85 € per aandeel (zie sectie 5 'Vooruitzichten en dividend').



*Clondalkin Nursing Home in Clondalkin (IE)
Woonzorgcentrum voltooid in juli 2023*



2. Belangrijke gebeurtenissen

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

- 14 nieuwe projecten aangekondigd in Finland en Spanje

In de eerste helft van 2023 heeft Aedifica 14 nieuwe projecten aangekondigd in Finland en Spanje ten bedrage van ca. 90 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huur- rendement (approx. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
Finland					77	6%			
Espoo Kuurinkallio	Ontwikkeling	Espoo	16/01/2023	-	7		Q2 2024	15 jaar - NN	Pilke Humana Finland
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	25/01/2023	-	5,5		Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Nokia Tähtisumunkatu	Ontwikkeling	Nokia	26/01/2023	-	3		Q4 2023	15 jaar - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Uitbreiding	Sotkamo	27/01/2023	-	2,5		Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	07/03/2023	-	3,5		Q1 2024	15 jaar - NN	Sospro
Helsinki Landbontie	Ontwikkeling	Helsinki	24/03/2023	-	5		Q1 2024	15 jaar - NN	Kehitysvammatuki 57
Nurmijärvi Laidunalue	Uitbreiding	Nurmijärvi	31/03/2023	-	2		Q4 2023	15 jaar - NN	Touhula
Rovaniemi Gardininkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	29/04/2023	-	4		Q1 2024	15 jaar - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Hollola Kulmatie	Ontwikkeling	Hollola	23/05/2023	-	2,5		Q1 2024	15 jaar - NN	HDL
Espoo Palstalaisentie	Ontwikkeling	Espoo	24/05/2023	-	3		Q3 2024	15 jaar - NN	Peikkometsän Liikuntapäiväkoti
Oulu Siilotie K21	Ontwikkeling	Oulu	26/05/2023	-	29,5		Q4 2024	15 jaar - NN	Meerdere huurders
Järvenpää Auertie	Ontwikkeling	Järvenpää	29/05/2023	-	2,5		Q2 2024	15 jaar - NN	Welzijnsdistrict Keusote
Tuusula Lillynkuja	Forward Purchase	Tuusula	27/06/2023	-	7		Q3 2024	20 jaar - NN	Gemeente van Tuusula
Spanje				1	12				
Zamora Av. de Valladolid	Acquisitie & ontwikkeling	Zamora	28/04/2023	1	12	5,5%	Q4 2024	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Totaal				1	89				

¹ De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen. Deze investeringen genereren huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).



*Espoo Kuurinkallio – Espoo (FI)
Service community die zal worden opgeleverd in Q2 2024*



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten



Zamora Av. de Valladolid in Zamora (ES)
Woonzorgcentrum dat zal worden opgeleverd in Q4 2024



Seniorenkwartier Langwedel in Langwedel (DE)
Zorgcampus voltooid in maart 2023

- 19 projecten opgeleverd

In de loop van de eerste helft van 2023 werden in totaal negentien projecten opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 121,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huurcontract	Uitbater
België				3		
Bois de la Pierre	Renovatie & uitbreiding	Waver	24/05/2023	3	27 jaar - NNN	Pierre Invest SA
Duitsland				22		
Seniorenkwartier Langwedel ²	Ontwikkeling	Langwedel	10/03/2023	3	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenkwartier Sehnde	Ontwikkeling	Sehnde	17/03/2023	12	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Am Stadtpark	Renovatie	Berlijn	30/03/2023	7	WAULT 22 jaar - NN	Vitanas
Nederland				24		
HGH Amersfoort	Renovatie	Amersfoort	01/01/2023	1	25 jaar - NNN	Korian
Residence Coestraete	Herontwikkeling	Zwolle	01/05/2023	5	25 jaar - NNN	Valuas
Alphen Raadhuisstraat ³	Ontwikkeling	Alphen a/d Rijn	03/05/2023	5	15 jaar - NN	Stichting Fundis
Villa Meirin	Herontwikkeling	Witmarsum	26/05/2023	8	25 jaar - NNN	Korian Netherlands
Waarder Molendijk ³	Ontwikkeling	Waarder	05/06/2023	5	15 jaar - NN	Stichting Fundis
Verenigd Koninkrijk ⁴				21		
Wellingborough Glenvale Park	Ontwikkeling	Whitby	16/03/2023	18	35 jaar - NNN	Danforth
Highfields (Notts) ⁵	Renovatie	Edingly	17/04/2023	3	25 jaar - NNN	Barchester
Finland				17,5		
Rovaniemi Rakkakivientie	Ontwikkeling	Rovaniemi	28/02/2023	2	15 jaar - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Valkeakoski Juusontie	Ontwikkeling	Valkeakoski	15/03/2023	3	15 jaar - NN	Aurinkosilta
Oulu Pateniemenranta	Ontwikkeling	Oulu	27/06/2023	2	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Jahtivou dintie	Ontwikkeling	Oulu	28/06/2023	9,5	25 jaar - NN	Gemeente Oulu
Espoo Ylismäenkuja	Ontwikkeling	Espoo	30/06/2023	1	15 jaar - NN	Pilke
Ierland				34		
Tramore Coast Road	Ontwikkeling	Tramore	20/01/2023	15	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Millbrook Manor	Uitbreiding	Saggart	30/03/2023	4	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Kilbarray Nursing Home	Ontwikkeling	Kilbarray	09/06/2023	15	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Totaal				121,5		

¹ Voor opgeleverde ontwikkelingsprojecten omvatten de bedragen in deze kolom uitsluitend de uitgevoerde werken. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen.

² Oplevering van de tweede bouwfase.

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

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

⁵ Dit project was niet opgenomen in het investeringsprogramma op 31 maart 2023.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

- Desinvesteringen in Finland en het Verenigd Koninkrijk

In de eerste helft van 2023 werden twaalf gebouwen in Finland en het Verenigd Koninkrijk voor een totaalbedrag van 34,4 miljoen € verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Verenigd Koninkrijk ¹			8,8
Hilltop Manor	Warrington	23/03/2023	5,1
Cromwell Court	Tunstal	23/03/2023	3,7
Finland			25,6
Kalajoki Hannilantie	Kalajoki	20/06/2023	2,3
Kajaani Valonkatu	Kajaani	20/06/2023	2,4
Kontiolahti Päiväper	Kontiolahti	20/06/2023	2,4
Kotka Loitsutie	Kotka	20/06/2023	2,2
Mikkeli Ylännentie 10	Mikkeli	20/06/2023	2,3
Oulu Paulareitti	Oulu	20/06/2023	3,9
Sastamela Tyrväänkyl	Sastamela	20/06/2023	2,3
Varkaus Kaura-ahontie	Varkaus	20/06/2023	4,1
Varkaus Savontie	Varkaus	20/06/2023	2,0
Ylivieska Alpuumintie	Ylivieska	20/06/2023	1,7
Totaal			34,4

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

- Akkoord over de verkoop van 5 Orpea-woonzorgcentra in Brussel

Begin 2023 kondigde Orpea, in het kader van haar strategische transformatie, aan dat de groep haar operationele activiteiten in een aantal Belgische woonzorgcentra zal stopzetten, waaronder vijf Brusselse woonzorgcentra van Aedifica (New Philip, Jardins de Provence, Bel-Air, Résidence Service & Résidence du Golf).

In de afgelopen weken heeft Aedifica overeenkomsten getekend met verschillende kopers voor de verkoop van elk van deze gebouwen. Deze transacties zullen naar verwachting in de loop van de komende maanden worden afgerond. Daarnaast heeft Aedifica onlangs een globale overeenkomst bereikt met Orpea die de voorwaarden omvat voor de beëindiging van de huurovereenkomsten voor de vijf Brusselse gebouwen en de huurvoorwaarden voor de vier Belgische gebouwen waarvan Orpea de uitbater blijft.

Verder zijn er geen gevolgen voor de operationele activiteiten of de huurvoorwaarden voor de Nederlandse en Duitse Orpea-activa in de Aedifica-portefeuille. Voor alle gebouwen die worden verhuurd aan Orpea worden huurgelden betaald.

Ter herinnering: Orpea exploiteert 21 woonzorgcentra van Aedifica (BE: 9; DE: 5; NL: 7) en vertegenwoordigt 4,6% van de contractuele huurinkomsten van de Groep (BE: 2,4%; DE: 1,1%; NL: 1,1%). Na de verkoop van de vijf Brusselse gebouwen zal Orpea 3,4% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigen (BE: 1,2%; DE: 1,1%; NL: 1,1%).

- Exploitatie van een gebouw in Duitsland overgedragen aan Specht Gruppe

Eind mei werd de exploitatie van Seniorenquartier Kaemenas Hof in Bremen (Duitsland) overgedragen van EMVIA naar Residenz Management, een entiteit van Specht Gruppe. Het is de intentie van de betrokken partijen om in de nabije toekomst nog meer exploitaties van woonzorgcentra die door Specht Gruppe zijn ontwikkeld en momenteel door EMVIA Living worden geëxploiteerd, over te dragen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

2.2. Opleveringen na 30 juni 2023

- 4 projecten opgeleverd

Na 30 juni 2023 voltooide Aedifica vier projecten uit haar investeringsprogramma in Nederland, Finland en Ierland voor een totaalbedrag van ca. 65 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investing (miljoen €) ¹	Huurcontract	Uitbater
Nederland				9,5		
Tiel Bladergroenstraat	Ontwikkeling	Tiel	14/07/2023	9,5	15 jaar - NN	Saamborgh
Finland				2,5		
Oulu Upseerinkatu	Ontwikkeling	Oulu	14/07/2023	2,5	15 jaar - NN	English Speaking Playschool of Oulu
Ierland				53		
Kilkenny Nursing Home	Ontwikkeling	Kilkenny	19/07/2023	15	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Clondalkin Nursing Home	Forward purchase	Clondalkin	27/07/2023	38	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
Totaal				65		

¹ Voor opgeleverde ontwikkelingsprojecten omvatten de bedragen in deze kolom uitsluitend de uitgevoerde werken. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen.



*Residence Coestraete in Zwolle (NL)
Zorgresidentie opgeleverd in mei 2023*



*Millbrook Manor in Saggart (IE)
Uitbreidingsproject voltooid in maart 2023*



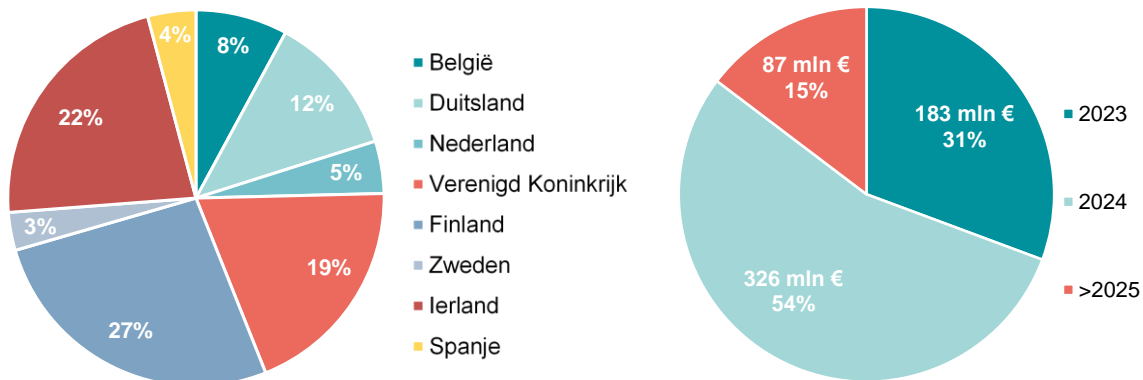
2.3. Investeringsprogramma op 30 juni 2023

Aedifica heeft op 30 juni 2023 **een totaal investeringsprogramma van ca. 596 miljoen €**, waarvan 189 miljoen € reeds is uitgegeven en 407 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag voor een volledig overzicht).

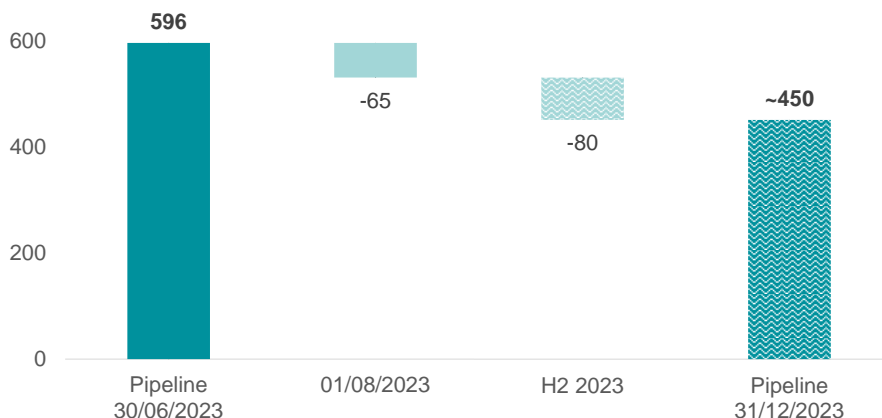
Het totale bedrag van het investeringsprogramma is het resultaat van de oplevering van verschillende projecten in de eerste helft van 2023, beperkte toevoegingen van nieuwe projecten en het actief beheer van het bestaande investeringsprogramma (zie pagina 48) dat ertoe heeft geleid dat zeven projecten voor een totaalbedrag van ca. 60 miljoen € zijn ingetrokken en dat één project in Nederland van ca. 13 miljoen € (dat vorig jaar uit de pijplijn is gehaald) in het afgelopen kwartaal opnieuw is toegevoegd.

Van het totale investeringsbudget werd na 30 juni 2023 reeds 65 miljoen € gerealiseerd door de oplevering van vier projecten. Aedifica verwacht een verdere afname van de omvang van haar investeringsprogramma tot ca. 450 miljoen € tegen het einde van het jaar.

Het investeringsbudget wordt als volgt opgesplitst:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Verwachte evolutie van het investeringsprogramma (in miljoen €)
op basis van de voorziene opleveringsdata en nieuwe projecten



3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In de eerste helft van 2023 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten bij vier banken. In totaal heeft Aedifica kredieten afgesloten voor een euro-equivalent van 300 miljoen €, waarvan 230 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen en 70 miljoen € aan nieuwe financieringen. De leningen hebben vervaldagen tussen 2026 en 2029.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2023 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2023	40	15	230
31/12/2024	425	295	12
31/12/2025	531	197	-
31/12/2026	538	443	-
31/12/2027	537	419	-
31/12/2028	433	379	-
>31/12/2028	652	612	-
Totale schuld op 30 juni 2023	3.155	2.360	242

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2023 (0,8597 €/£).

Op 30 juni 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 4,4 jaar. De beschikbare toegezegde kredietlijnen bedragen 795 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 553 miljoen €.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 948 miljoen €, waarvan 910 miljoen € is opgenomen op 30 juni 2023 (35% van de opgenomen schuld). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

In juli (na de afsluiting van de eerste helft van 2023) heeft Aedifica 60 miljoen € aan bijkomende bankleningen afgesloten, waarvan 55 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen en 5 miljoen € aan nieuwe financieringen. Dat brengt het totaal aan bankleningen dat sinds 1 januari 2023 werd afgesloten op 360 miljoen €. Daarnaast is een nieuwe banklening van 100 miljoen €, die in juni 2023 werd aangegaan, omgezet in een duurzaamheidslening. Dat brengt het totale bedrag aan leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die zijn gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid op ca. 1.048 miljoen €.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen is gestegen door de hogere rentetarieven, maar bleven op een redelijk niveau van 1,9% (30 juni 2022: 1,4%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica had afgesloten.

Op 30 juni 2023 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 45,6%. Rekening houdend met de netto-opbrengst van de kapitaalverhoging die op 4 juli 2023 werd ontvangen, daalt de geconsolideerde schuldgraad tot ongeveer 39,3%, waardoor de Groep haar lopende investeringsprogramma kan blijven uitvoeren met behoud van een sterke balans.



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Op 30 juni 2023 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 86%, 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. Rekening houdend met de netto-opbrengst van de kapitaalverhoging stijgt de indekkingsgraad tot ca. 100%. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de dekking is 5,3 jaar.

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

3.2. Kapitaal

In 2023 heeft Aedifica twee kapitaalverhogingen in geld afgerond, waardoor de Groep ca. 406 miljoen € heeft opgehaald.

- Kapitaalverhoging van 25,5 miljoen €

Op 9 mei 2023 heeft Aedifica's raad van bestuur besloten om aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun nettodividendvordering van 2022 in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen. Aandeelhouders konden inschrijven op één nieuw aandeel aan een uitgifteprijs van 67,31 € in ruil voor 44 coupons nr. 30 (1,5423 € netto) of 42 coupons nr. 31 (1,6027 € netto). Ze kozen voor ca. 21,3% van hun aandelen voor een inbreng van hun nettodividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen, in plaats van een dividend in cash. Dat leidde tot een totale kapitaalverhoging van ca. 25,5 miljoen € door de uitgifte van 379.474 nieuwe aandelen. De nieuwe aandelen zijn genoteerd sinds 31 mei 2023 en geven recht op het volledige dividend voor het boekjaar 2023 (coupon nr. 33 en volgende coupons).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 40.234.717 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.061.705.013,61 €.

- Kapitaalverhoging van 380,4 miljoen €

Op 21 juni 2023 lanceerde Aedifica een openbare aanbidding van nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrechten voor een brutobedrag van ca. 380,4 miljoen €. Op 4 juli 2023 gaf de Vennootschap 7.315.402 nieuwe aandelen uit tegen een uitgifteprijs van 52 € per aandeel, hetzij 380.400.904,00 € (inclusief uitgiftepremie). De nieuwe aandelen werden uitgegeven met coupon nr. 34 aangehecht en zullen daarom slechts pro rata temporis deelnemen in het resultaat van het lopende boekjaar 2023 vanaf 4 juli 2023. In het kader van deze transactie werd coupon nr. 33 (die het recht op het pro rata temporis dividend voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 3 juli 2023) onthecht op 21 juni 2023 (ex-coupondatum: 22 juni 2023).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 47.550.119 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.254.742.260,03 €.



4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2023

4.1. Patrimonium op 30 juni 2023

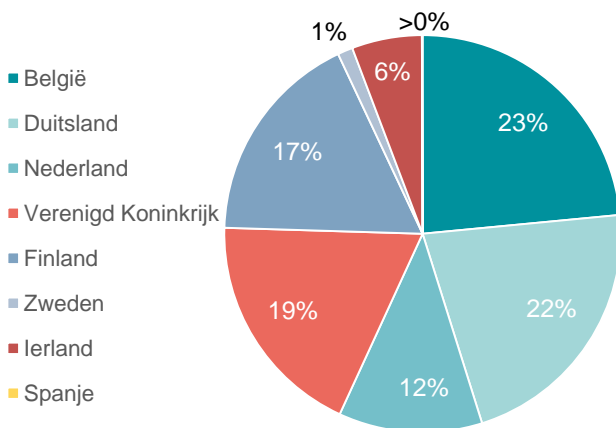
In de eerste helft van 2023 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁹ met ca. 52 miljoen € gestegen van 5.704 miljoen € tot 5.756 miljoen €. Deze waarde van 5.756 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁰ (5.572 miljoen €) en de projectontwikkelingen (184 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie komt voornamelijk voort uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1 hierboven) en wordt gedeeltelijk afgezwakt door de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (-71,2 miljoen € of -1,3% over het eerste semester). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: -14,2 miljoen € (-1,1%)
- Duitsland: -27,4 miljoen € (-2,3%)
- Nederland: -15,7 miljoen € (-2,5%)
- Verenigd Koninkrijk: +14,7 miljoen € (+1,5%)
- Finland: -17,7 miljoen € (-1,8%)
- Zweden: -5,5 miljoen € (-7,2%)
- Ierland: -6,2 miljoen € (-2,1%)

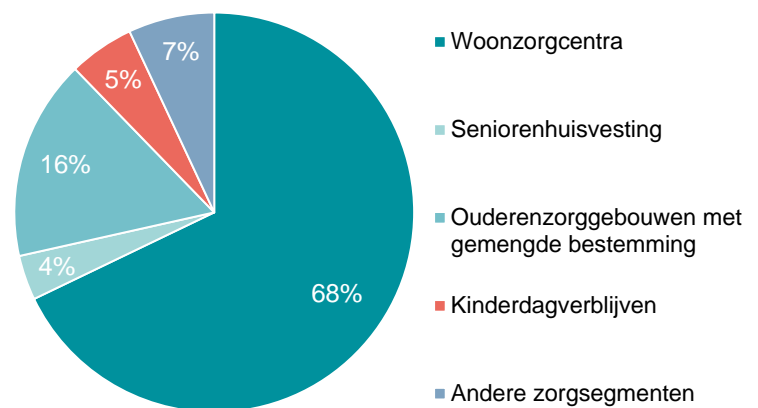
Gewijzigde marktomstandigheden hebben tot een lichte daling van de waarderingen geleid in de eerste helft van het jaar (daling van 1,2% bij ongewijzigde portefeuille, zonder wisselkoerseffecten).

Op 30 juni 2023 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 609 zorglocaties, met een totale capaciteit voor ca. 35,300 bewoners en 11.100 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.200.000 m².

- 1.286 miljoen € in België (85 sites)
- 1.186 miljoen € in Duitsland (101 sites)
- 1.020 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (113 sites)
- 965 miljoen € in Finland (193 sites)
- 642 miljoen € in Nederland (72 sites)
- 313 miljoen € in Ierland (19 sites)
- 68 miljoen € in Zweden (24 sites)
- 3 miljoen € in Spanje (2 sites)



Geografische spreiding
(in reële waarde)



Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)

De **globale bezettingsgraad**¹¹ van de portefeuille bedraagt 100% op 30 juni 2023. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

⁹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

¹⁰ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*, een gebruiksrecht van 72 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en een grondreserve van 18 miljoen €.

¹¹ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

4.2. Brutorendement per land

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

Over het algemeen bedraagt het brutorendement op basis van de reële waarde 5,8%. In Finland ontwikkelt Hoivatilat zelf haar bouwprojecten. Het rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld meer dan 6%.

30/06/2023

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES ^{°°°}	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{°°°°}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen ^{°°°°}
Reële waarde	1.286.311	1.186.316	641.683	1.019.514	964.600	67.646	312.874	3.155	5.482.099	183.637	72.261	18.138	5.756.135
Jaarlijkse contractuele huurgelden	73.119	62.345	38.859	64.465	55.647	4.060	17.182	129	315.806	-	-	-	-
Brutorendement (%) [°]	5,7%	5,3%	6,1%	6,3%	5,8%	6,0%	5,5%	-	5,8%	-	-	-	-

31/12/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES ^{°°°}	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{°°°°}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen ^{°°°°}
Reële waarde	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104	184.295	70.335	-	5.703.734
Jaarlijkse contractuele huurgelden	70.880	61.103	36.043	61.328	51.779	3.866	15.379	75	300.453	-	-	-	-
Brutorendement (%) [°]	5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-	-

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

^{°°} Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2023 (0,8597 €/£ en 11,77251 €/SEK).

^{°°°} Aedifica's portefeuille in Spanje omvat momenteel alleen projecten in aanbouw, waarvan de terreinen beperkte huurinkomsten genereren.

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



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

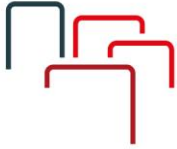
4.3. Geconsolideerde resultaten¹²

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

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
Huurinkomsten	154.715	131.034
Met verhuur verbonden kosten	-611	-476
Nettohuurresultaat	154.104	130.558
Operationele kosten*	<u>-22.535</u>	<u>-21.163</u>
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	131.569	109.395
Exploitiemarge* (%)	85,4%	83,8%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-25.065	-15.616
Belastingen	4.166	-7.656
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	53	33
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-362	-271
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	110.361	85.885
Noemer (IAS 33)	39.919.959	36.358.048
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	2,76	2,36
EPRA Earnings*	110.361	85.885
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	2.522	65.180
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-82.352	116.351
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-304	784
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-1.047
Depreciatie van goodwill	0	-47
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	25.516	-29.553
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-177	1.468
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	1.218	30
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	56.784	239.051
Noemer (IAS 33)	39.919.959	36.358.048
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	1,42	6,57

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van de eerste helft van het boekjaar 2023 (1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023) bedraagt 154,7 miljoen €, een stijging van ca. 18% ten opzichte van de omzet van 131,0 miljoen € op 30 juni 2022.

¹² De geconsolideerde resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023. Acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2023.01 – 2023.03	2023.04 – 2023.06	2023.01 – 2023.06	2022.01 – 2022.06	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* °	Var. (%)
België	18.022	18.247	36.269	32.575	+7,7%	+11,3%
Duitsland	14.969	15.368	30.337	27.926	+2,5%	+8,6%
Nederland	9.206	9.444	18.650	16.030	+8,9%	+16,3%
Verenigd Koninkrijk	15.393	16.695	32.088	27.711	+3,4%	+15,8%
Finland	13.462	13.576	27.038	22.162	+9,1%	+22,0%
Zweden	1.062	1.047	2.109	1.943	+10,9%	+8,5%
Ierland	3.936	4.089	8.025	2.687	+5,7%	+198,7%
Spanje	141	58	199	-	-	-
Totaal	76.191	78.524	154.715	131.034	+5,1%	+18,1%

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

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.

De 5,1% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +5,4% indexering van huurgelden, +0,6% huuronderhandelingen en -0,9% wisselkoersschommelingen.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (0,6 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 154,1 miljoen € (+18% ten opzichte van 30 juni 2022).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 154,2 miljoen € (30 juni 2022: 130,5 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 148,2 miljoen € (30 juni 2022: 125,8 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,2% (30 juni 2022: 96,4%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 16,7 miljoen € (30 juni 2022: 17,2 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 20% tot 131,6 miljoen € (30 juni 2022: 109,4 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 85,4% (30 juni 2022: 83,8%).

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt toegelicht in toelichting 3 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening.

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 23,7 miljoen € (30 juni 2022: 13,8 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 25,1 miljoen € (30 juni 2022: last van 15,6 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 verschuldigde belastingen (30 juni 2023: opbrengst van 4,2 miljoen €; 30 juni 2022: last van 7,7 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 de verworpen uitgaven van Aedifica.



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Op 30 juni 2023 omvatten de verschuldigde belastingen een eenmalige terugbetaling van vennootschapsbelastingen in Nederland als gevolg van het verkrijgen van het regime van de **Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI)**. Hoewel Aedifica van mening was dat zij voldoet aan de voorwaarden om aanspraak te maken op het FBI-regime en daartoe bij de Nederlandse belastingdienst aanvragen heeft ingediend, heeft de Groep er voorzichtigheidshalve voor gekozen om een gemeenschappelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen vanaf het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016. Elk jaar heeft de Aedifica-groep de toepassing van dit regime geclaimd voor haar dochterondernemingen die in Nederland actief zijn. Afgelopen najaar heeft de Groep eindelijk de bevestiging ontvangen dat voor de afgelopen boekjaren aan de FBI-voorwaarden is voldaan. In de eerste helft van 2023 werden de definitieve aanslagen en teruggaven van de vennootschapsbelastingen voor de periode van 2016 tot 2021 ten bedrage van ca. 9,0 miljoen € ontvangen en in de resultatenrekening opgenomen.

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 toelichting 15.8.1) bedragen 110,4 miljoen € (30 juni 2022: 85,9 miljoen €), hetzij 2,76 € per aandeel (30 juni 2022: 2,36 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door kapitaalverhogingen. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is lichtjes hoger dan het vooropgestelde budget.

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

- Over de eerste helft van 2023 bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹³ en de projectontwikkelingen** een daling van 82,4 miljoen € voor de periode (30 juni 2022: een stijging van 116,4 miljoen €). Gewijzigde marktomstandigheden als gevolg van de stijging van de rentetarieven hebben geleid tot een lichte daling van de waarderingen van de experts.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden besproken in toelichting 7 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan sommige minderheidsaandeelhouders, die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2023 vertegenwoordigt een opbrengst van 2,5 miljoen € (30 juni 2022: een opbrengst van 65,2 miljoen €) als gevolg van de stijging van de langetermijnrente.
- Het **resultaat verkoop vastgoedbeleggingen** (30 juni 2023: verlies van 0,3 miljoen €; 30 juni 2022: opbrengst van 0,8 miljoen €) is hier ook opgenomen.

¹³ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2022 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 juni 2023. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

- Er is geen **taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** op 30 juni 2023 (tegenover een last van 1,0 miljoen € op 30 juni 2022).
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (opbrengst van 25,5 miljoen € op 30 juni 2023, tegenover een last van 29,6 miljoen € op 30 juni 2022) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In de eerste helft van 2023 werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het FBI-regime aan Aedifica's Nederlandse dochterondernemingen (zie hierboven).

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 56,8 miljoen € (30 juni 2022: 239,1 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 1,42 € (30 juni 2022: 6,57 €).

4.4. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.756.135	5703.734
Andere activa opgenomen in de schuldratio	267.221	258.587
Andere activa	<u>125.477</u>	<u>123.219</u>
Totaal activa	6.148.833	6.085.540
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.117.227	3.163.877
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	121.049	118.908
Minderheidsbelangen	<u>6.325</u>	<u>6.564</u>
Eigen vermogen	3.244.601	3.289.349
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.743.671	2.601.510
Andere verplichtingen	<u>160.561</u>	<u>194.681</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.148.833	6.085.540
Schuldratio (%)	45,6%	43,6%

Op 30 juni 2023 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 94% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2022: 94%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40¹⁴ en een bedrag van 5.756 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2022: 5.704 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2023: 5.482 miljoen €; 31 december 2022: 5.449 miljoen €) stijgen met 33 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is voornamelijk toe te schrijven aan 118 miljoen € uit de oplevering van ontwikkelingsprojecten, aan 26 miljoen € uit wisselkoersverschillen en aan 6 miljoen € uit investeringsactiviteiten, en wordt gedeeltelijk afgezwakt door -71 miljoen € uit de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie, -34 miljoen € uit desinvesteringsactiviteiten en -12 miljoen € uit overdrachten naar de grondreserve.

¹⁴ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waardingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (U.K.) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, RENium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Advisory (IRL) Limited en Jones Lang LaSalle España SA).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

- De **projectontwikkelingen** (30 juni 2023: 184 miljoen €; 31 december 2022: 184 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie sectie 3.2 van het vastgoedverslag).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (30 juni 2023: 72 miljoen €; 31 december 2022: 70 miljoen €).
- Een **grondreserve** van 18 miljoen € (31 december 2022: 0 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 143,7 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven netto-actief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt hoofdzakelijk de resterende participatie van 25% in Immove NV opgenomen die op 30 juni 2023 39,3 miljoen € bedraagt (31 december 2022: 40,4 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 4% van het totaal van de balans (31 december 2022: 4%).

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in geld. Op 30 juni 2023¹⁵ bedraagt het kapitaal 1.062 miljoen € (31 december 2022: 1.052 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.117 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2022: 3.023 miljoen €, inclusief het dividend van 141,2 miljoen € dat in mei 2023 werd uitgekeerd);
- of 3.238 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2022: 3.142 miljoen €, inclusief het dividend van 141,2 miljoen € dat in mei 2023 werd uitgekeerd).

Op 30 juni 2023 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 2.744 miljoen € (31 december 2022: 2.602 miljoen €). Daarvan betreft 2.597 miljoen € (31 december 2022: 2.452 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt dus 45,6% (31 december 2022: 43,6%). Na de kapitaalverhoging van 4 juli 2023 daalde de geconsolideerde schuldgraad tot ca. 39,3%.

De **andere passiva** van 160,6 miljoen € (31 december 2022: 194,7 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2023: 4,1 miljoen €; 31 december 2022: 3,9 miljoen €), de vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (30 juni 2023: 13,1 miljoen €; 31 december 2022: 13,6 miljoen €) en de uitgestelde belastingen (30 juni 2023: 137,1 miljoen €; 31 december 2022: 164,1 miljoen €).

¹⁵ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld.



4.5. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹⁶ en na uitkering van het dividend 2022 in mei 2023¹⁷, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 77,48 € op 30 juni 2023 (31 december 2022: 75,84 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2023	31/12/2022	
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2022, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	77,48	75,84	
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>3,00</u>	<u>2,98</u>	
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2022	80,48	78,83	
Aantal beursgenoteerde aandelen	40.234.717	39.855.243	

Aantal aandelen	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Aantal beursgenoteerde aandelen °	40.234.717	39.855.243	39.307.512
Totaal aantal eigen aandelen	277	277	183
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	40.234.440	39.854.966	39.307.146
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	39.919.959	38.113.384	36.358.048
Aantal dividendrechten °°	40.234.717	38.152.107	37.872.893

° 379.474 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 31 mei 2023 (deze nieuwe aandelen hebben recht op het volledige dividend voor het boekjaar 2023).

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

Na de kapitaalverhoging van 4 juli 2023 bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen op de markt 47.550.119.

¹⁶ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +3,00 € per aandeel op 30 juni 2023 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 121,0 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

¹⁷ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 79,38 € per aandeel op 31 december 2022 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2022) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2023 werd uitgekeerd, en werd in deze tabel verminderd met 3,54 € per aandeel om te kunnen worden vergeleken met de nettoactiefwaarde op 30 juni 2023. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 141,2 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2022 (39.854.966).



5. Vooruitzichten en dividend

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

Rekening houdend met de resultaten op 30 juni 2023 – die lichtjes boven het vooropgestelde budget liggen – heeft Aedifica's raad van bestuur de vooruitzichten voor het lopende boekjaar bijgesteld. Op basis van de thans beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten van het boekjaar 2023 geraamd op 310 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings* van 212 miljoen €. Dat is een stijging van ca. 1,5% ten opzichte van de vooruitzichten die in het prospectus van 21 juni 2023 werden gepubliceerd. De raad van bestuur verwacht EPRA Earnings* van 4,85 € per aandeel. Daarnaast herbevestigt de raad van bestuur de dividendvooruitzichten van 3,80 € (bruto) per aandeel, betaalbaar in mei 2024.

Vooruitzichten voor 2023	
Geraamde huurinkomsten	310 miljoen €
EPRA Earnings*	212 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	4,85 €
Brutodividend	3,80 €



6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Milieugegevensrapport 2022

In het [Jaarlijks verslag 2022](#) heeft Aedifica een stap verder gezet in de richting van een volledig geïntegreerd verslag door ook haar MVO-verslag te integreren. Daarom publiceerde de Groep dit jaar niet langer een afzonderlijk MVO-verslag. Midden juni werd een bijkomend [milieugegevensrapport](#) gepubliceerd met een update van de duurzaamheidsprestaties op het gebied van milieu, inclusief KPI's.



Eén van de hoogtepunten van het rapport is een vermindering van 8% van de intensiteit van het netto-energieverbruik (nEUI) van 181 kWh/m² in 2021 tot 167 kWh/m² in 2022 (gewogen op basis van de bruto binnenruimte (Gross Internal Area, GIA)). Dit is een belangrijke stap op weg naar de doelstelling van 130 kWh/m² in 2030.

6.2. Aedifica opgenomen in de BEL ESG-index

Aedifica's MVO-strategie vertaalt zich niet alleen in goede scores op ESG-evaluaties. In februari werd de Groep voor haar inspanningen ook beloond met een opname in de nieuwe BEL ESG-index. Die index omvat de 20 aandelen op Euronext Brussels die het best presteren op ESG-criteria, op basis van o.a. hun Sustainability Risk Rating.



6.3. Succesvolle Operator Days in België

In maart organiseerde Aedifica twee Operator Days in Gent en Leuven om haar Belgische huurders te ondersteunen bij hun vastgoedvraagstukken. Eens in de drie jaar nodigt Aedifica haar huurders in elk van de landen waar zij actief is uit om deel te nemen aan Operator Days om kennis en best practices uit te wisselen over onderwerpen als efficiënt vastgoedbeheer, investeringen in innovatie, nieuwe vastgoedgerelateerde zorgoplossingen en risico's en kansen op het gebied van klimaatverandering. Deze twee edities in België - gericht op de mogelijkheden van duurzaamheid in de zorgsector - waren een succes met meer dan 300 deelnemende vertegenwoordigers.

6.4. Hoivatilat is de beste werkplek in Finland

Aedifica's Finse dochteronderneming Hoivatilat is erkend als de beste werkplek in Finland in de survey van het Great Place to Work instituut (in de categorie van kleine organisaties). Dat is het resultaat van jarenlang werken aan tevreden medewerkers en een goed functionerende bedrijfscultuur. Al vijf jaar op rij heeft de deelname van het Finse team aan de survey geleid tot uitstekende Trust Index-scores (het percentage respondenten dat hun werkomgeving als een goede plek om te werken beschouwt).



7. Corporate governance

7.1. Hernieuwing van mandaten in de raad van bestuur

Op 9 mei 2023 heeft de algemene vergadering met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2026) de volgende bestuurders herbenoemd:

- **mevrouw Marleen Willekens**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- **de heer Pertti Huuskonen**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- **de heer Luc Plasman**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- **de heer Sven Bogaerts**, als uitvoerend bestuurder;
- **mevrouw Ingrid Daerden**, als uitvoerend bestuurder; en
- **de heer Charles-Antoine van Aelst**, als uitvoerend bestuurder.

8. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden die worden toegelicht op pagina's 130 tot 139 van het jaarlijks verslag 2022 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2023.

Brussel, 1 augustus 2023
de raad van bestuur



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

II. EPRA¹⁸

EPRA ('European Public Real Estate Association') is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. Het Aedifica-aandeel is in de 'FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index' opgenomen sinds maart 2013.

Op 30 juni 2023 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,8% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 19,5%.

Aedifica verbindt zich ertoe om haar rapportering te standaardiseren om de kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van haar investeerders. Enkele EPRA-indicatoren worden beschouwd als alternatieve prestatie maatstaven (APM's); zij worden eveneens besproken in toelichting 15.

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	30/06/2023	30/06/2022
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	2,76	2,36
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	15,0%	16,5%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	15,0%	16,5%

	30/06/2023	31/12/2022
EPRA NRV* (in €/aandeel)	89,53	88,20
EPRA NTA* (in €/aandeel)	77,19	76,17
EPRA NDV* (in €/aandeel)	81,40	80,37
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,2%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,3%	5,1%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,1%	0,5%
EPRA LTV* (in %)	45,4%	43,4%

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* op 31 december 2022 werden verminderd met 3,54 € per aandeel ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks verslag 2022, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2023 (zie voetnoot 17 in sectie I.4.5 hierboven). Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2022, dat werd uitgekeerd in mei 2023 (zie toelichting 15.7).

In september 2022 werd aan Aedifica voor de achtste keer op rij de '**EPRA BPR Gold Award**' uitgereikt voor haar jaarlijks verslag (boekjaar 2021) en kreeg haar MVO-verslag voor het derde jaar op rij een '**EPRA sBPR Gold Award**'. Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

¹⁸ De gegevens in dit hoofdstuk zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de publieke instanties. De gegevens in dit hoofdstuk werden op 30 juni 2023 niet geëvalueerd door de commissaris.



III. Aedifica op de beurs

1. Beurskoers en volume

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

Aedifica is in de BEL 20-index opgenomen met een gewicht van ca. 2,7% (30 juni 2023). Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de BEL ESG, EPRA-, GPR 250-, en Stoxx Europe 600-indexen.

De koers van het aandeel schommelde in de loop van de eerste helft van 2023 tussen 53,9 € en 85,3 € en sloot op 30 juni 2023 af op 58,7 €, een daling van ca. 23% ten opzichte van 31 december 2022 (75,8 €).

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2023 heeft het Aedifica-aandeel:

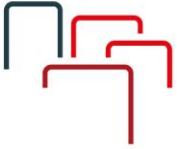
- een korting van 24,2% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- een korting van 27,1% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Op basis van de beurskoers op 1 augustus 2023 heeft het Aedifica-aandeel:

- een korting van 19,3% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- een korting van 22,3% 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 30 juni 2023, is de koers van het Aedifica-aandeel met 72,7% gestegen, tegenover een daling van 15,3% voor de BEL 20-index en een daling van 48,9% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Het gemiddelde dagelijkse volume van het Aedifica-aandeel bedroeg over de voorbije twaalf maanden ca. 4.526.299 € of ca. 58.637 aandelen, wat overeenkomt met een omloopsnelheid van 38,0%. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan road shows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Aandeel Aedifica	30/06/2023	31/12/2022
Slotkoers (in €)	58,70	75,80
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	77,48	79,38
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-24,2%	-4,5%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	80,48	82,37
Premie (+) / Discount (-)	-27,1%	-8,0%
Beurskapitalisatie	2.361.777.888	3.021.027.419
Free float ¹	100,0%	100,0%
Totaal aantal genoteerde aandelen	40.234.717	39.855.243
Noemer voor de berekening van de EPRA NAV* per aandeel	40.234.717	39.855.243
Gemiddeld dagelijks volume	58,637	56,893
Omloopsnelheid ²	38,0%	38,2%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	3,80	3,70
Brutodividendrendement ⁴	6,5%	4,9%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van de markt, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 27 september 2022 en sectie 3 hieronder.

² Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

³ 2023: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

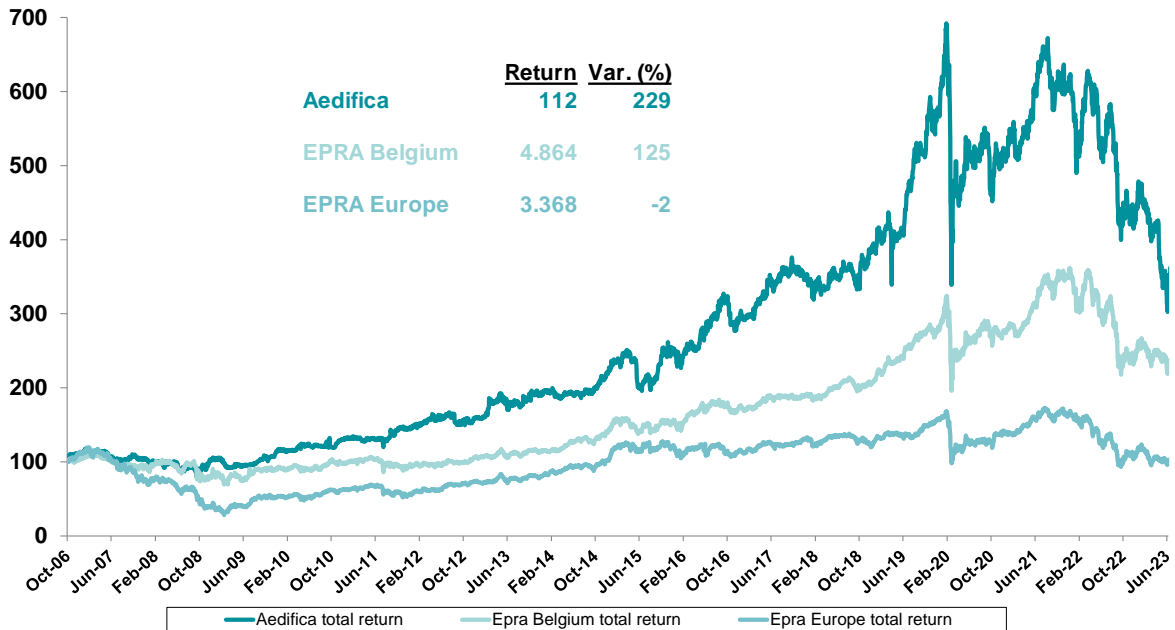
⁴ Brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij afsluiting van de periode.



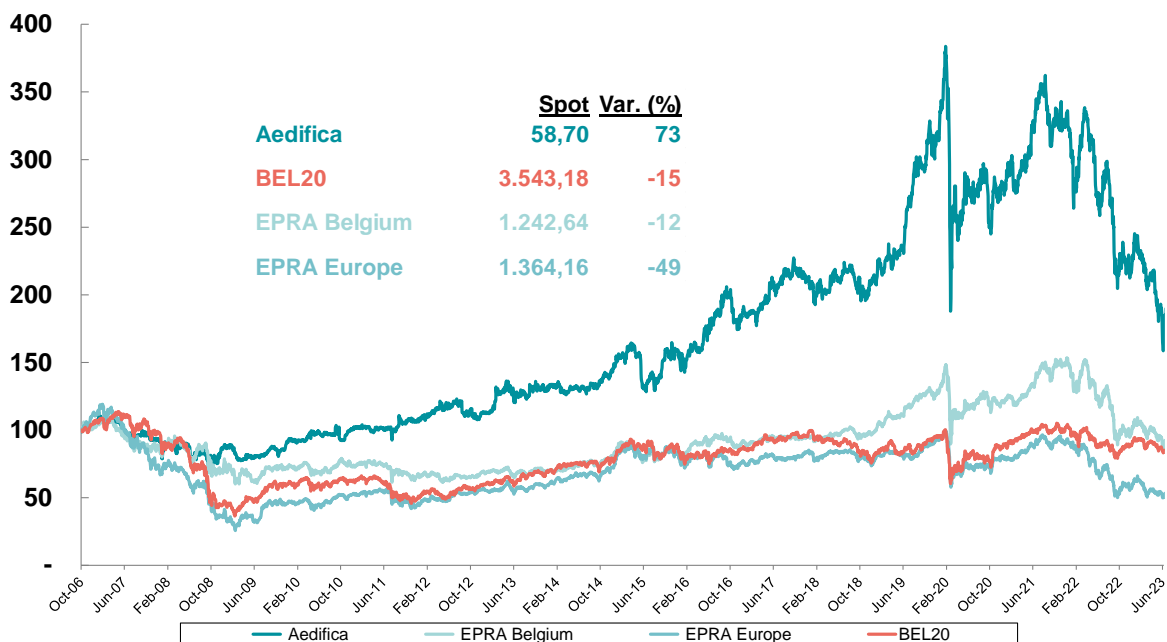
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De grafieken hieronder illustreren Aedifica's beurskoers tussen de beursgang en 30 juni 2023.

Total return¹⁹ van Aedifica in vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica in vergelijking met indexen



¹⁹ Rekening houdend met de waarde van de voorkeurrechten van de kapitaalsverhogingen, werd de introductieprijs van 41 € aangepast naar 33,83 €.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

3. Aandeelhoudersstructuur

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (toestand op 30 juni 2023, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 23 september 2022)²⁰.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	5,4
Andere < 5%	94,6
Totaal	100,0

Op 30 juni 2023 bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 40.234.717. Na de kapitaalverhoging van 4 juli 2023 bedraagt het totale aantal aandelen 47.550.119.

4. Financiële kalender²¹

Financiële kalender	
Tussentijdse resultaten 30/09/2023	31/10/2023
Jaarlijks persbericht 31/12/2023	Februari 2024
Jaarlijks verslag 2023	Maart 2024
Gewone algemene vergadering 2024	14/05/2024
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2023	Vanaf 21/05/2024
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2024	Augustus 2024

²⁰ De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving (met inbegrip van de controlelijnen) zijn terug te vinden op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand op 23 september 2022. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

²¹ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



IV. Vastgoedverslag

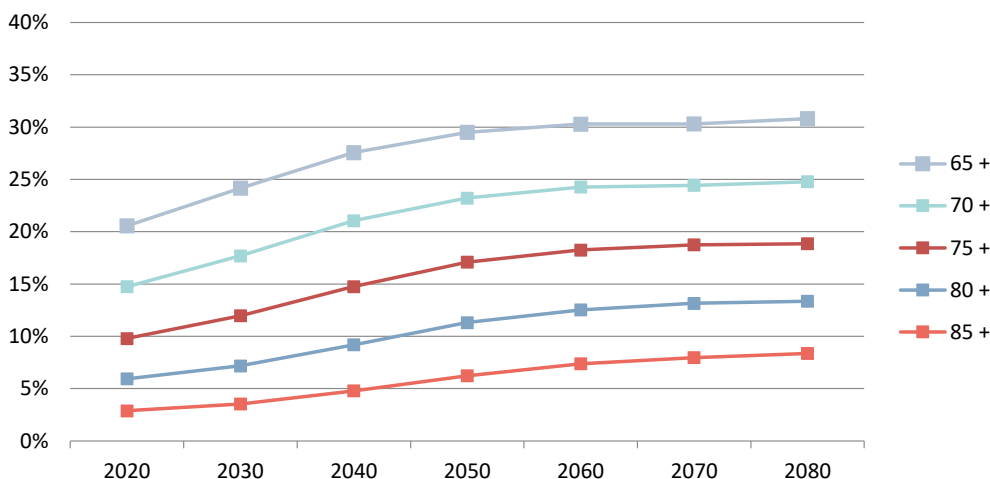
1. De zorgvastgoedmarkt²²

1.1. Europese trends

In de Europese Unie is de populatie van personen die ouder zijn dan 80 jaar in de loop van het voorbije decennium met ca. 28% gestegen tot meer dan 27 miljoen mensen (2022). Dit segment van de bevolking groeit sneller dan andere leeftijdsgroepen. Naar verwachting zal dit oudere segment van de Europese bevolking tegen 2050 verdubbelen tot ca. 50 miljoen personen. In de komende decennia zal deze demografische trend de vraag naar zorgvastgoed verder stimuleren en de veerkracht van de sector ondersteunen.

De Europese exploitanten kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld: openbare, non-profit en private exploitanten. Hun marktaandeel in de verschillende landen verschilt afhankelijk van het plaatselijke socialezekerheidsstelsel. Op Europees niveau beheren private zorgexploitanten ca. 32% van het totale aantal bedden in woonzorgcentra (+400 basispunten in drie jaar). Zorgaanbieders in het consoliderende private segment ontwikkelen hun activiteiten zowel op de binnenlandse als de buitenlandse markt. De Europese overheden staan voor de uitdaging om verschillende belangrijke maatschappelijke behoeften aan te pakken. Als gevolg daarvan focussen zij zich vaker op de financiering van zorg en zorgafhankelijkheid dan op het verlenen van zorg als publieke exploitanten. In deze context zullen zowel private als publieke exploitanten vaker een beroep moeten doen op private investeerders voor de financiering van zorgvastgoedinfrastructuur die beantwoordt aan de behoeften van de vergrijzende bevolking.

Op Europees niveau is het investeringsvolume in zorgvastgoed de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen (zo is het investeringsvolume in residentiële zorginstellingen gestegen van ca. 2 miljard € in 2015 tot ca. 12,4 miljard € in 2022). Deze trend zal naar verwachting op de middellange tot lange termijn aanhouden, aangezien de demografische tendens van een vergrijzende bevolking vanaf het midden van de jaren twintig zal versnellen, terwijl de ontwikkelingsactiviteit om te voorzien in meer capaciteit op het gebied van specifieke zorginfrastructuur op korte termijn lijkt te vertragen als gevolg van de volatiliteit op de financiële markten en de gestegen financieringskosten.



²² Deze sectie is opgesteld door Aedifica en weerspiegelt de opinie van de waarderingsdeskundigen. De grafiek werd opgesteld aan de hand van publiek beschikbare informatie van Eurostat.



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

1.2. België

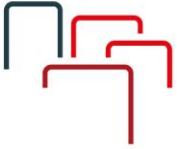
- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,6% nu naar 10,5% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 150.000 bedden in 1.500 zorglocaties
- Op basis van de demografische vooruitzichten en de stijging van de levensverwachting zal de huidige toename van het aanbod op termijn niet voldoen aan de vraag.
- **Exploitanten:** Ca. 30% van de bedden in Belgische woonzorgcentra wordt beheerd door de publieke sector, terwijl de non-profitsector en de private sector beide ca. 35% exploiteren. Er zijn echter regionale verschillen: in Vlaanderen wordt ongeveer 50% van de bedden beheerd door de non-profitsector, terwijl de privésector ongeveer 50% van de bedden beheert in Wallonië en zelfs meer dan 60% van de bedden in Brussel. De drie grootste private spelers in België exploiteren momenteel ca. 25.000 bedden (ca. 17% van het totale aantal bedden).
- **Investeringsvolume:** 180 miljoen € in H1 2023 (570 miljoen € in 2022)
- **'Prime' nettorendement:** 4,5% - 5,0%

1.3. Duitsland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 6,8% nu naar 11,1% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 984.688 bedden in 16.115 zorglocaties
- Prognoses voorspellen dat er tegen 2040 ca. 168.000 extra bedden nodig zullen zijn, wat aanzienlijke groei- en consolidatievooruitzichten biedt. In sommige regio's overstijgt de vraag nu al het aanbod. 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 sites en renovaties.
- **Exploitanten:** Ca. 54% van de bedden in woonzorgcentra wordt uitgebaat door non-profit exploitanten, 42% door private exploitanten en 4% 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:** ca. 650 miljoen € in H1 2023 (2,4 miljard € in 2022)
- Hogere energiekosten, personeelstekorten en strengere regelgeving bemoeilijken de financiering voor exploitanten en maken investeerders voorzichtiger, wat leidt tot langere transactieprocessen.
- **'Prime' nettorendement:** ca. 4,8%.

1.4. Nederland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 4,9% nu naar 11% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 125.000 bedden in 2.400 zorglocaties
- Volgens schattingen zullen er tegen 2050 ca. 150.000 extra bedden nodig zijn om hetzelfde zorgniveau als nu te kunnen bieden (bovenop de noodzakelijke herontwikkeling van de verouderde bestaande zorginfrastructuur). De Nederlandse regering is echter van plan het aantal extra bedden de komende jaren te beperken.
- **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:** ca. 110 miljoen € in H1 2023 (1,3 miljard € in 2022)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0%



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

1.5. Verenigd Koninkrijk

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5% nu naar 10% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** ca. 480.600 bedden in 12.400 zorglocaties
- Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal naar verwachting in de nabije toekomst de vraag naar zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk gevoelig verhogen.
- **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 14% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 20%.
- De ouderenzorgmarkt in het VK wordt gefinancierd door een mix van publieke middelen ('Local Authorities' en National Health Services) en private middelen ('self-payers'). Het aandeel van residenten die hun verblijf financieren met private middelen is de voorbije jaren sterk gestegen (ca. 44% van de markt). Personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot zorgbehoeften, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie sociale zorgdiensten bekomen bij 'Local Authorities' (ca. 47%). De National Health Services financieren senioren met primaire zorgbehoeften (ca. 9%).
- **Investeringsvolume:** 266 miljoen £ in H1 2023 (2,4 miljard £ in 2022)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 4,25% - 4,75% (6,5% - 7,5% voor vastgoed in het middensegment)

1.6. Finland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 6,0% nu naar 12,4% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 75.000 bedden in 2.600 zorglocaties
- De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is.
- **Exploitanten:** De Finse welzijnsdiensten (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. 50%.
- **Kinderopvang:** In 2021 was meer dan 70% van de kinderen van 1 tot 6 jaar voltijds of deeltijds in een kinderdagverblijf ingeschreven. Ca. 25% van de kinderdagverblijven wordt door de private sector geëxploiteerd en hun aandeel zal naar verwachting in de toekomst verder toenemen.
- **Investeringsvolume:** ca. 22 miljoen € in Q1 2023 (470 miljoen € in 2022)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 4,9%



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

1.7. Zweden

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 5,6% nu naar 9,5% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 88.000 bedden voor ouderen en 30.000 bedden voor mensen met speciale zorgbehoeften
- Ca. 50% van de gemeenten meldt een tekort aan huisvesting voor personen met speciale zorgbehoeften.
- **Exploitanten:** In Zweden zijn de gemeentebesturen – gefinancierd met overheidsgeld – verantwoordelijk voor de zorgverlening aan hun inwoners. De focus van de gemeentebesturen lijkt te verschuiven naar het geven van keuzevrijheid zodat mensen hun eigen zorgverlener kunnen kiezen. Private zorgexploitanten, die hun marktaandeel de afgelopen jaren sterk hebben zien stijgen, worden beschouwd als een centraal onderdeel van die keuzevrijheid.
- **Investeringsvolume:** ca. 480 miljoen € in H1 2023 (675 miljoen € in 2022)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,25%

1.8. Ierland

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 3,2% nu naar 11,1% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 25.875 bedden in 427 zorglocaties
- De vraag naar zorgvastgoed blijft groot door de consolidatie van zorgaanbieders en de interesse van REIT's, terwijl het aanbod beperkt is omdat niet aan de prijsverwachtingen van verkopers wordt voldaan. Veel van de bestaande gebouwen die nog verworven kunnen worden, zijn ouder en in veel gevallen niet futureproof.
- **Exploitanten:** 20% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de publieke sector, terwijl 70% wordt uitgebaat door de private sector (50:50 verdeeld tussen groepen en individuele exploitanten) en 10% wordt geëxploiteerd door de non-profitsector.
- Nagenoeg alle woonzorgcentra zijn opgenomen in het 'Nursing Home Support Scheme' (budget van 1 miljard € voor 2023), 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.
- **Investeringsvolume:** ca. 135 miljoen € in H1 2023 (440 miljoen € in 2022)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0% - 5,5%

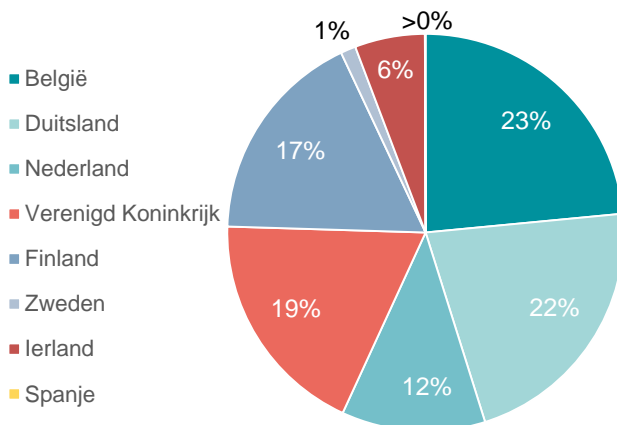
1.9. Spanje

- **Bevolking van 80 jaar en ouder:** van 6,0% nu naar 13,0% in 2060
- **# bedden in woonzorgcentra:** 390.750 bedden in 5.530 zorglocaties en nog eens 26.700 bedden in aanbouw
- De interesse van investeerders is nog steeds erg groot – vooral in nieuwbouw – omdat de zorgmarkt, ondersteund door de ambitieuze uitbreidingsplannen van de belangrijkste zorgaanbieders, als een veilige haven wordt beschouwd voor verschillende investeerdersprofielen.
- **Exploitanten:** 62% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de private sector, terwijl 38% door de publieke sector wordt uitgebaat.
- **Investeringsvolume:** ca. 240 miljoen € in Q1 2023 (433 miljoen € in 2022)
- **'Prime' nettorendement:** ca. 5,0%

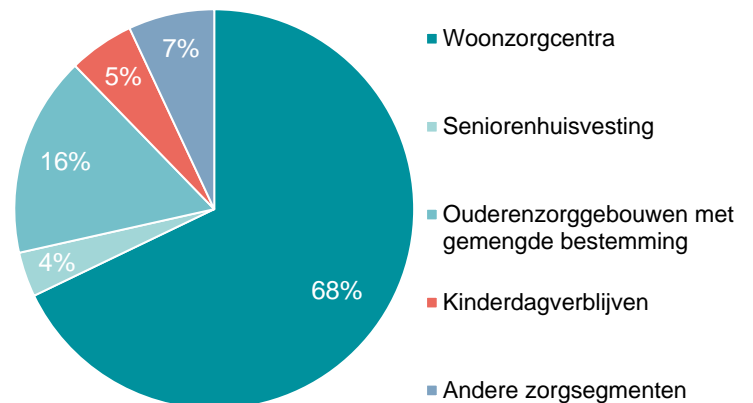


2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2023²³

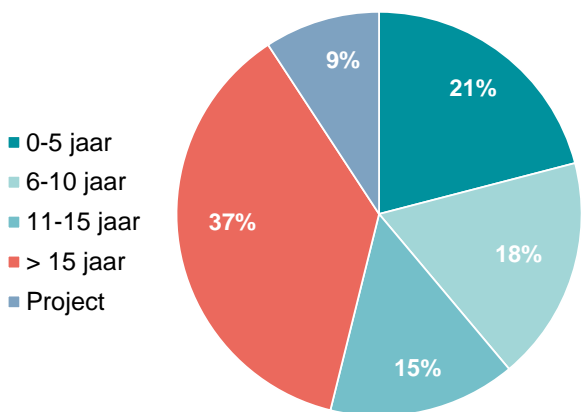
2.1. Kerncijfers



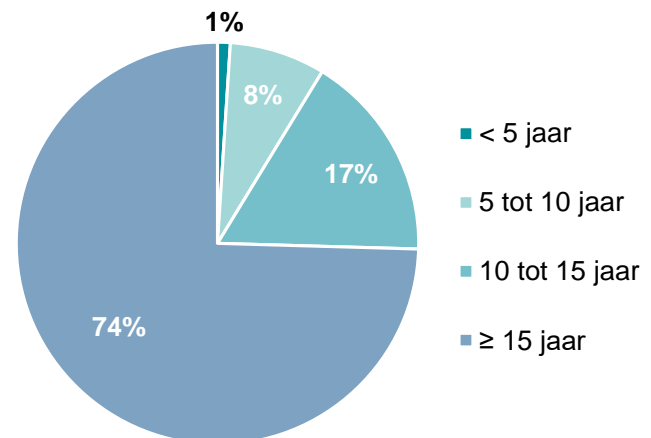
Geografische spreiding
(in reële waarde)



Verdeling per bouwtype
(in reële waarde)



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

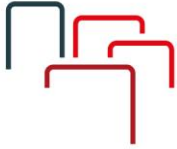


Resterende looptijd van de huurovereenkomsten
(in reële waarde)

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT) van de portefeuille bedraagt 19 jaar.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 100%.

²³ In de analyse van de portefeuille van de Groep werden voor het gemak van de lezer de zorglocaties op de Kanaaleilanden en op Isle of Man in de Britse portefeuille ondergebracht.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

2.2. Verdeling van de contractuele huurgelden per huurdersgroep

Land	Huurdersgroep	Aantal sites	30/06/2023	31/12/2022
België		85	23%	24%
	Korian Belgium ¹	28	7%	7%
	Armonea ²	20	6%	6%
	Vulpia	13	4%	4%
	Orpea ³	9	2%	3%
	Militza	2	1%	1%
	Emera ⁴	1	0%	0%
	Andere	12	3%	3%
Duitsland		101	20%	20%
	Azurit Rohr	23	5%	5%
	EMVIA	15	4%	4%
	Vitanas	12	3%	3%
	Residenz Management ⁵	7	1%	1%
	Orpea ³	5	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Specht & Tegeler	4	1%	1%
	Korian Germany ¹	1	0%	0%
	Procuritas	2	0%	0%
	Specht Gruppe ⁵	2	0%	0%
	Andere	15	3%	3%
Nederland		72	12%	12%
	Korian Netherlands ¹	22	3%	3%
	Martha Flora	10	1%	1%
	Vitalis	3	1%	2%
	Compartijn ³	6	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Domus Magnus	4	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	1%	0%
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	0%
	Wonen bij September ³	1	0%	0%
	Andere	12	2%	2%
Verenigd Koninkrijk		113	20%	20%
	Maria Mallaband	17	4%	4%
	Bondcare Group	21	3%	3%
	Burlington	22	3%	3%
	Care UK	12	2%	2%
	Anchor Hanover Group	5	1%	1%
	Emera ⁴	7	1%	1%
	Renaissance	9	1%	1%
	Danforth	3	1%	1%
	Excelcare	3	1%	1%
	Caring Homes	4	1%	1%
	Harbour Healthcare	3	0%	1%
	Lifeways	2	0%	0%
	Andere	5	1%	1%
Zweden		24	1%	1%
	Olivia Omsorg	5	0%	0%
	Ambea	3	0%	0%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	Humana	3	0%	0%
	Frösunda Omsorg	3	0%	0%
	Norlandia ⁶	1	0%	0%
	Meerdere huurders	1	0%	0%
	Andere	6	0%	0%
Ierland		19	5%	5%
	Bartra Healthcare	3	2%	2%
	Virtue ⁴	8	2%	2%
	Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
	Mowlam Healthcare	2	0%	-
	Coolmine Caring Services Group	3	0%	0%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Land	Huurdersgroep	Aantal sites	30/06/2023	31/12/2022
Finland		193	18%	17%
	Attendo	33	3%	3%
	Gemeenten/Welzijnsdistricten	26	3%	3%
	Mehiläinen	20	2%	2%
	Norlandia ⁶	15	1%	2%
	Touhula	22	1%	2%
	Pilke	21	1%	1%
	Esperi	4	1%	0%
	Kristillinen koulu	2	1%	1%
	Ikifit	3	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Rinnekotu	3	0%	0%
	Aspa	3	0%	0%
	Priimi	2	0%	0%
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	Siriuspäiväkodit	2	0%	0%
	Andere	29	2%	3%
Spanje		2	0%	0%
	Neurocare Home	2	0%	0%
TOTAAL		609	100%	100%

¹ Korian-groep.

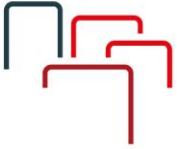
² Colisée-groep.

³ Orpea-groep.

⁴ Emera-groep.

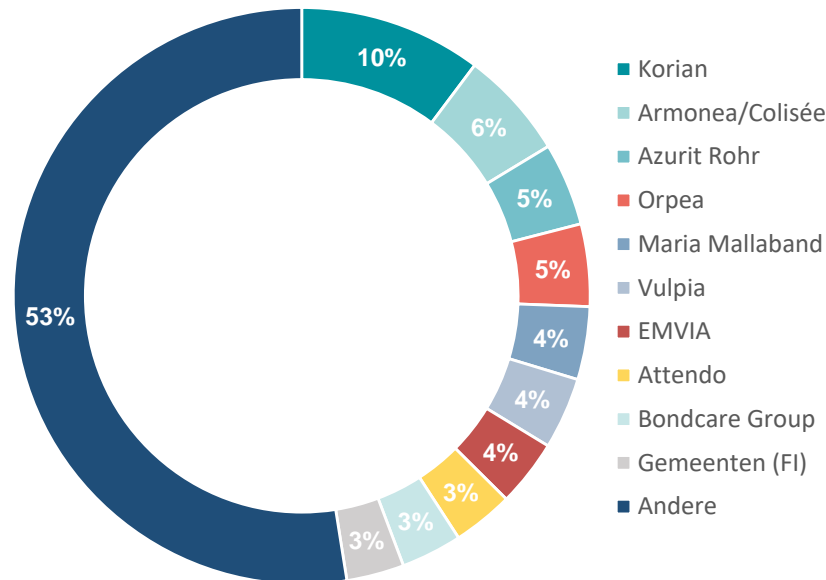
⁵ Specht Gruppe.

⁶ Norlandia-groep.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten



Aedifica's vastgoedportefeuille wordt uitgebaat door meer dan 140 huurdersgroepen. Vier groepen exploiteren gebouwen in meerdere landen waarin de Groep actief is: Korian, Orpea, Emera en Norlandia. Het gewicht van die groepen in Aedifica's contractuele huurgelden wordt hieronder opgesplitst per land.

Huurder	Land	Aantal sites	30/06/2022	31/12/2021
Korian		51	10%	11%
	België	28	7%	8%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	22	3%	3%
Orpea		21	5%	5%
	België	9	2%	3%
	Duitsland	5	1%	1%
	Nederland	7	1%	1%
Emera		16	3%	2%
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	7	1%	-
	Ierland	8	2%	2%
Norlandia		16	2%	1%
	Finland	15	1%	1%
	Zweden	1	0%	0%



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

3. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

3.1. Vastgoedbeleggingen op 30 juni 2023

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.092.040	34.143	11.126	313.615.719 €	303.652.468 €		
Belgium	541.485	8.820	-	73.118.648 €	64.713.174 €		
Korian Belgium	161.242	2.754	-	22.393.786 €			
Kasteelhof	5.346	102	-	636.889 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	-	248.418 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	-	665.123 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingooigem
Résidence Boneput	2.993	76	-	558.276 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	68	-	506.371 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	-	1.070.743 €		1994 (2016)	Chênée
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	-	988.768 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	6.587	111	-	827.707 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv	4.253	104	-	846.318 €		1993 (2013)	Evere
Seniorie Mélopée	2.967	70	-	573.779 €		1993 (2010)	Sint-Jans-Molenbeek
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	655.442 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.463.429 €		1994 (2007)	Waver
De Edelweis	6.914	122	-	938.613 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.261	127	-	1.308.241 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	-	527.579 €		1988 (2002)	Jalhay
t Hoge	4.632	81	-	833.469 €		1972 (2018)	Kortrijk
Helianthus	4.799	67	-	553.602 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	-	1.158.788 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	6.167	110	-	723.152 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.948	77	-	844.521 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	8.262	119	-	1.192.901 €		2006	Lichtaart
Seniorenhof	3.116	52	-	368.466 €		1997	Tongeren
Beerzelhof	5.025	61	-	390.140 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.863	97	-	850.157 €		2007	Genk
Coham	6.956	120	-	1.024.194 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.932	110	-	963.237 €		2021	Linter
Ezeldijk	7.101	105	-	835.837 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire ²	6.852	110	-	839.631 €		2006 (2018)	Anderlecht
Armonea	131.789	2.163	-	19.218.645 €			
Les Charmes en Famenne	3.165	96	-	376.162 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	140	-	942.408 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	207.919 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.994	115	-	973.631 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	8.984	146	-	1.183.701 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	1.959	30	-	458.836 €		2014	Wemmel
Hestia	12.682	208	-	1.689.193 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.133.210 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	8.771	141	-	1.324.122 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	430.898 €		1994 (2012)	Vilvoorde
Larenshof	6.988	117	-	1.236.235 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	6.634	102	-	1.184.695 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	7.310	110	-	1.220.586 €		1975 (2021)	Kapellen
Salve	6.730	117	-	1.277.509 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	-	660.802 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	8.429	152	-	1.071.201 €		2018	Vilvoorde
De Notelaar	8.651	94	-	1.167.720 €		2011	Olen
Overbeke	6.917	113	-	982.942 €		2012	Wetteren
Senior Flandria	7.501	108	-	764.163 €		1989	Brugge
Rembertus	8.027	100	-	932.711 €		2020	Mechelen
Vulpia	95.843	1.420	-	12.706.983 €			
't Spelthof	4.076	121	-	1.112.371 €		2022	Binkom
Twee Poorten	8.413	129	-	1.210.683 €		2014	Tienen
Demerhof	10.657	120	-	1.165.609 €		2013	Aarschot
Halmolen	9.200	140	-	1.242.884 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	-	668.949 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	-	872.443 €		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	5.307	60	-	556.315 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	-	1.352.837 €		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	-	762.439 €		2016	Glabbeek
Blaret	9.578	107	-	1.303.639 €		2016	Sint-Genesius-Rode
Residentie Kartuizerhof	10.845	128	-	1.071.639 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.793	107	-	868.301 €		2017	Evere
Résidence Véronique	4.218	72	-	518.875 €		2021	Somme-Leuze



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Orpea	47.985	1.144	-	7.594.540 €			
Château Chenois	6.354	100	-	957.813 €		2006	Waterloo
New Philip ²	3.914	111	-	525.357 €		1991	Vorst
Jardins de Provence ²	2.280	72	-	472.760 €		1996 (2008)	Anderlecht
Bel Air ²	5.350	161	-	784.115 €		1997	Schaarbeek
Résidence Grange des Champs	3.396	75	-	463.966 €		1994	Eigenbrakel
Résidence Augustin	4.832	94	-	800.000 €		2006	Vorst
Résidence Parc Palace	6.719	162	-	1.347.922 €		1991	Ukkel
Résidence Service ²	8.716	175	-	1.386.434 €		1976	Ukkel
Résidence du Golf ²	6.424	194	-	856.172 €		1989	Anderlecht
My-Assist	38.299	332	-	2.970.716 €			
Domaine de la Rose Blanche	7.203	121	-	983.265 €		2014	Durbuy
Militza Brugge	14.100	120	-	1.319.841 €		2013	Brugge
Militza Gent	16.996	91	-	667.610 €		2004	Gent
Astor VZW	15.792	132	-	1.443.333 €			
Klein Veldekens	15.792	132	-	1.443.333 €		2020	Geel
Orelia Group	6.013	101	-	1.052.569 €			
Le Jardin Intérieur	6.013	101	-	1.052.569 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
Hof van Schoten	8.313	101	-	986.814 €			
Hof van Schoten	8.313	101	-	986.814 €		2014	Schoten
Dorian groep	5.400	115	-	808.000 €			
De Duinpieper	5.400	115	-	808.000 €		2021	Oostende
Vivalto Home	6.003	107	-	739.643 €			
Familiehof	6.003	107	-	739.643 €		2016	Schelle
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	716.367 €			
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	716.367 €		2006	's-Gravenbrakel
Buitenhof VZW	4.386	80	-	677.719 €			
Buitenhof	4.386	80	-	677.719 €		2005 (2008)	Brasschaat
Pierre Invest NV	2.272	65	-	515.274 €			
Bois de la Pierre	2.272	65	-	515.274 €		1955 (2023)	Waver
Emera	4.020	84	-	496.785 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	496.785 €		2005	Tienen
Sint Franciscus	5.824	58	-	388.531 €			
Klein Veldeken	5.824	58	-	388.531 €		1998 (2014)	Asse
Bremdael VZW	3.500	66	-	386.514 €			
Bremdael	3.500	66	-	386.514 €		1994 (2012)	Herentals
Andere	320	4	-	22.429 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	22.429 €		1955 (2000)	Waver
Duitsland	557.678	9.854	-	62.094.258 €	62.343.909 €		
Azurit Rohr	137.764	2.636	-	14.705.702 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	622.608 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1 ²	4.970	75	-	333.014 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2 ²	1.204	39	-	173.167 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	-	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	-	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	-	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	-	352.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	-	821.250 €		1993	Fürstzell
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	-	520.125 €		1998	Fürstzell
Sz Hutthurm	5.344	108	-	591.300 €		1992	Hutthurm
Sz Gensingen	7.269	144	-	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	-	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	-	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	-	513.920 €		2007	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	-	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	-	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	-	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	-	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwirnerei	8.350	104	-	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	-	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sorgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sorgenloch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
Vitanas	86.611	1.614	-	8.674.556 €			
Am Kloster	5.895	136	-	828.313 €		2002	Halberstadt
Rosenpark ²	4.934	79	-	517.710 €		2001	Uehfeld
Patricia	7.556	174	-	1.156.900 €		2001 (2010)	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	-	1.022.856 €		2001	Höchststadt
Frohnau	4.101	107	-	650.767 €		2018	Berlijn
Am Schäfersee	12.658	187	-	993.700 €		1969	Berlijn
Am Stadtpark	7.297	135	-	801.106 €		1970 (2023)	Berlijn
Am Bäkepark	3.828	90	-	473.132 €		1999	Berlijn
Rosengarten	7.695	165	-	570.664 €		PROJECT	Berlijn
Am Parnassturm	7.042	84	-	307.909 €		PROJECT	Plön
Am Marktplatz	4.880	79	-	154.348 €		1976	Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	-	1.197.152 €		1994	Ueckermünde



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
EMVIA	107.059	1.672	-	11.824.814 €			
Berlin Zehlendorf	4.540	180	-	1.034.427 €		2002	Berlijn
Schwerin	5.000	87	-	646.800 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	-	576.276 €		2019	Lübbecke
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	-	776.665 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	-	408.612 €		2004	Rabenau
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	-	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	-	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	-	563.850 €		2020	Beverstedt
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.568 €		2021	Weyhe
Seniorenquartier Sehnde	6.012	90	-	674.520 €		2023	Sehnde
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €		2021	Cuxhaven
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	606.084 €		2022	Schwerin
Seniorenquartier Twistringen	5.660	99	-	686.565 €		2022	Twistringen
Residenz Management	25.871	437	-	3.920.183 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	752.348 €		2009	Kalletal
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	402.554 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	644.088 €		2010	Wenden-Rothemühle
Bremerhaven I	6.077	85	-	986.922 €		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	-	321.744 €		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	-	112.274 €		2010	Cuxhaven
Seniorenquartier Kaemenas Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Bremen
Orpea	20.507	444	-	3.481.649 €			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	-	627.109 €		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft ²	3.497	80	-	667.409 €		2010	Kirchlengern
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	-	679.555 €		2009	Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	-	885.134 €		2010	Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	-	622.442 €		2011	Kierspe
Argentum	25.688	511	-	3.029.960 €			
Seniorenheim am Dom	531	13	-	671.079 €		1900 (1975)	Bad Sachsa
Haus Nobilis	4.310	126	-	575.098 €		2008	Halberstadt
Haus Alaba	3.186	70	-	246.471 €		1950 (2015)	Bad Sachsa
Haus Concolor	2.560	64	-	558.667 €		1903 (1975)	Bad Sachsa
Haus Arche	5.715	74	-	82.157 €		1950 (2008)	Bad Sachsa
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	302.955 €		1955 (2020)	Meissen
Haus Wellengrund	5.292	91	-	593.533 €		2022	Sternwede
Alloheim	23.330	473	-	2.942.982 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	-	592.823 €		2010	Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	-	663.365 €		2012	Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	-	474.189 €		2011	Kreischa
Bonn	5.927	108	-	800.066 €		2018	Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	412.538 €		1988 (2012)	Mühlhausen
Specht & Tegeler	15.900	193	-	1.663.197 €			
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	-	804.000 €		2022	Bremervörde
Langwedel	8.250	113	-	859.197 €		2023	Langwedel
Cosiq	17.060	264	-	1.842.967 €			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	-	492.615 €		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald ²	1.202	32	-	243.566 €		1995 (2012)	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	-	1.106.786 €		2022	Kassel
SARA	12.196	162	-	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €		1964 (2017)	Bitterfeld-Wolfen
Korian Germany	7.618	151	-	968.521 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	968.521 €		2017	Chemnitz
Procuritas	7.050	127	-	924.877 €			
Haus Wedau	3.892	70	-	460.000 €		2007	Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	-	464.877 €		2007	Duisburg
Aspida	5.095	120	-	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €		2020	Plauen
New Care	6.113	79	-	693.231 €			
Park Residenz	6.113	79	-	693.231 €		1899 (2001)	Neumünster
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	-	614.202 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	614.202 €		2008	Husum
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	-	551.952 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	551.952 €		2018	Wuppertal
Johanniter	3.950	74	-	523.443 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	-	523.443 €		2006	Lüdenscheid
Volkssolidarität	4.141	83	-	504.546 €			
Goldene Au	4.141	83	-	504.546 €		2010	Sonneberg
advita Pflegedienst	6.422	91	-	489.396 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	489.396 €		2016	Zschopau
Hansa Gruppe	11.203	106	-	454.617 €			
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum ²	11.203	106	-	454.617 €		1993 (2016)	Dornum
ATV Lemförde GmbH	4.741	85	-	444.000 €			
Sr Lemförde	4.741	85	-	444.000 €		2007	Lemförde



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	433.936 €			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	433.936 €		2021	Wurzen
Birgit Henkel Wohn und Pflegeheim	5.750	80	-	432.000 €			
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	-	432.000 €		2006	Saterland-Ramsloh
CareCiano	2.457	60	-	426.000 €			
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	-	426.000 €		2010	Neumünster
Inter Pares	3.275	63	-	390.000 €			
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	-	390.000 €		2018	Leipzig
Auriscare	4.320	94	-	309.603 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	-	309.603 €		PROJECT	Sulzbach-Rosenberg
Nederland	334.034	2.981	-	37.472.744 €	38.496.186 €		
Korian Netherlands	55.552	590	-	7.787.005 €			
Saksen Weimar	2.291	42	-	614.227 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	573.745 €		2016	Vleuten
Villa Koommarkt	3.611	37	-	587.637 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	484.328 €		2018	Leersum
Stepping Stones Leusden	1.689	21	-	296.580 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	-	247.305 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	-	940.255 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	-	328.552 €		2020	Berkel-Enschot
HGH Leiden	6.468	58	-	655.515 €		2017	Leiden
HGH Amersfoort	2.261	33	-	444.629 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	-	663.280 €		2020	Harderwijk
HGH Franeker	10.750	70	-	705.027 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	-	369.366 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	-	212.389 €		2020	Roermond
Villa Meirin	2.175	27	-	235.000 €		2023	Witmarsum
Villa Nuova	2.200	30	-	429.171 €		2021	Vorden
Martha Flora	22.850	259	-	4.626.303 €			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	-	681.638 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	-	644.147 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	-	644.107 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	-	523.765 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn	780	12	-	100.421 €		2012	Hoorn
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	-	442.271 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	-	376.010 €		2021	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	-	431.006 €		2022	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	-	375.000 €		2022	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	-	407.938 €		2022	Breda
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.984	446	-	4.530.772 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.422.442 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	585.647 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.522.683 €		2018	Eindhoven
Compartijn	16.297	173	-	3.208.333 €			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	711.699 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerckebosch	3.212	32	-	620.856 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.895	19	-	362.114 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	3.361	26	-	531.384 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijn	1.920	26	-	506.964 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.316	28	-	475.316 €		2019	Duizel
NNCZ	38.440	340	-	3.133.381 €			
Wolfsbos	11.997	93	-	884.156 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	751.985 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	656.414 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	546.701 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	294.125 €		1969 (1996)	Hoogeveen
Domus Magnus	8.007	99	-	2.555.813 €			
Holland	2.897	34	-	1.038.375 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	-	270.926 €		2009	Hilversum
Molenenk	2.811	40	-	870.546 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde	1.375	15	-	375.966 €		2017	Hilversum
Stichting Oosterlengte	18.878	152	-	1.719.647 €			
Het Dokhuis	4.380	32	-	464.764 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerd	11.698	84	-	835.423 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	419.460 €		2020	Scheemda
Stichting Laverhof	13.191	108	-	1.349.053 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.349.053 €		2019	Uden
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	-	945.646 €			
Oeverlanden	13.555	140	-	945.646 €		2017	Meppel
Stichting Rendant	13.142	126	-	928.997 €			
Heerenhage	13.142	126	-	928.997 €		2021	Heerenveen
Stichting Fundis	4.738	60	-	846.550 €			
Alphen Raadhuisstraat	2.307	27	-	405.000 €		2023	Alphen a/d Rijn
Waarder Molendijk	2.431	33	-	441.550 €		2023	Waarder
Stichting Nusantara	4.905	70	-	708.575 €			
Rumah Saya	4.905	70	-	708.575 €		2011	Ugchelen



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

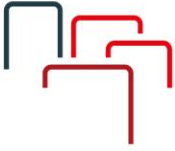
	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.017	75	-	700.500 €			
De Merenhoef	6.017	75	-	700.500 €		2019	Maarsse
U-center	7.416	59	-	655.341 €			
U-center	7.416	59	-	655.341 €		2015	Epen
Saamborgh	2.352	38	-	600.207 €			
Saamborgh Almere Buiten	2.352	38	-	600.207 €		2022	Almere
Zorghaven Groep	3.489	36	-	572.918 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	-	320.410 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	-	252.507 €		2016	Dordrecht
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	-	486.397 €			
Pachterserf	2.653	48	-	486.397 €		2011	Apeldoorn
Sandstep Healthcare	1.911	0	-	451.730 €			
Cosmed Kliniek	1.911	0	-	451.730 €		1950	Bosch en Duin
Valuas Zorggroep	1.925	26	-	395.790 €			
Residence Coestraete	1.925	26	-	395.790 €		2023	Zwolle
Warm Hart	2.114	27	-	372.600 €			
Oosterbeek Warm Hart	2.114	27	-	372.600 €		2022	Oosterbeek
Cardea	2.565	63	-	349.309 €			
OZC Orion	2.565	63	-	349.309 €		2014	Leiderdorp
Wonen bij September	1.466	20	-	302.729 €			
September Nijverdal	1.466	20	-	302.729 €		2019	Nijverdal
Omega	1.587	26	-	245.147 €			
Meldestraat	1.587	26	-	245.147 €		2019	Emmeloord
United Kingdom ³	326.113	7.175	-	64.465.248 € 55.420.606 £	63.339.797 € 54.453.058 £		
Maria Mallaband	56.567	1.263	-	11.115.425 £			
Ashmead	4.557	110	-	1.131.081 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Blenheim	2.288	64	-	284.148 £		2000 (2015)	Ruislip
Coplands	3.445	79	-	654.466 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	721.961 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	135.365 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	947.138 £		2002 (2015)	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	-	258.566 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	553.099 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	762.419 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	965.682 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	216.486 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	899.758 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	422.321 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	1.065.648 £		2012	York
Aylesbury Martin Dalby	3.702	61	-	776.761 £		2022	Aylesbury
Creggan Bahn Court	2.652	60	-	540.765 £			Ayr
Bondcare Group	64.483	1.484	-	9.275.608 £			
Alexander Court	3.347	82	-	563.856 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	508.352 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	394.284 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	403.136 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	784.294 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	380.000 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	521.327 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	293.593 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	345.446 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	434.330 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	555.082 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	-	284.964 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	-	0 £		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	-	298.522 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	455.942 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	346.270 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	-	370.970 £		2000	Rainham
The Mount	1.229	35	-	0 £		2001 (2015)	Wargrave
The Grange	7.693	160	-	782.024 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	803.215 £		2011	Woolston
The Uplands	3.411	81	-	750.000 £		2007	Shrewsbury
Burlington	56.499	1.367	-	8.606.635 £			
Bessingby Hall	2.471	65	-	425.562 £		2005 (2014)	Bessingby
Cherry Trees ²	3.178	81	-	241.186 £		1990 (2017)	Barnsley
Crystal Court	2.879	60	-	589.274 £		2012	Harrogate
Figam House	2.131	63	-	544.077 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	-	384.930 £		2017	Bridlington
Grosvenor Park	2.312	61	-	327.725 £		2004 (2016)	Darlington
Highfield Care Centre	3.260	88	-	432.849 £		2003 (2015)	Castletford
Maple Court	3.045	64	-	519.633 £		2018	Scarborough
Maple Lodge	1.673	55	-	236.761 £		1989 (2017)	Scotton



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

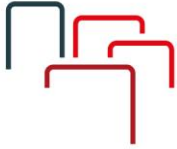
	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Priestley	1.520	40	-	267.852 £		2002 (2016)	Birstall
Riverside View	2.362	59	-	327.725 £		2004 (2016)	Darlington
Southlands	1.812	48	-	288.122 £		1995 (2015)	Driffield
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	440.549 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	335.787 £		2005 (2015)	Darlington
The Hawthornes	1.512	40	-	286.499 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Lawns	2.459	62	-	242.742 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	737.702 £		2017	Driffield
The Lodge	2.226	53	-	187.200 £		2003 (2016)	South Shields
The Sycamores	1.627	40	-	385.911 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	-	212.674 £		1999 (2016)	Dewsbury
Shipley Canal Works	3.799	66	-	510.000 £		2022	Shipley
St Mary's Riverside	2.995	67	-	681.875 £		2021	Hessle
Care UK	32.368	740	-	4.049.808 £			
Armstrong House	2.799	71	-	337.870 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	573.916 £		2006 (2016)	South Shields
Church View ²	1.653	42	-	144.636 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	520.690 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	320.513 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	335.555 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House ²	2.487	55	-	319.356 £		2002 (2016)	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	-	261.502 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	185.134 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	448.950 £		2006 (2015)	Stanley
The Terrace	2.190	40	-	254.559 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall ²	4.635	90	-	347.126 £		1994 (2017)	Darlington
Anchor Hanover Group	17.000	330	-	3.578.137 £			
Hazel End	3.210	66	-	824.387 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	-	702.308 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	640.063 £		2021	Corby
Wellingborough Glenvale Park	3.456	66	-	672.849 £		2022	Wellingborough
Northampton Thompson Way	3.400	66	-	738.530 £		2022	Northampton
Emera	17.262	251	-	3.251.325 £			
Lavender Villa	1.724	20	-	316.575 £		2011	Grouville
Crovan Court	2.397	52	-	351.750 £		2019	Ramsey
Le Petit Bosquet	2.179	26	-	308.700 £		PROJECT	St. Laurence
St. Joseph's	7.777	83	-	1.050.000 £		PROJECT	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	625.800 £		2020	Jersey
St. Joseph's Flats ²	772	20	-	315.000 £		1970	St. Helier
St. Joseph's Land ²	0	0	-	283.500 £		-	St. Helier
Renaissance	22.414	512	-	3.237.439 £			
Beech Manor	2.507	46	-	223.273 £		1995 (2017)	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	-	474.268 £		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	-	620.022 £		1997 (2010)	Inverness
Letham Park	2.954	70	-	396.148 £		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	-	180.463 £		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	-	240.930 £		1970 (2017)	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	-	373.671 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	-	358.060 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	-	370.603 £		2001	Glasgow
Danforth	9.812	186	-	2.361.400 £			
Rawdon Green Lane	3.456	66	-	777.400 £		2022	Rawdon
Whitby Castle Road	3.178	60	-	792.000 £		2023	Whitby
Holt Heath Farm	3.178	60	-	792.000 £		2022	Holt
Excelcare	14.007	244	-	2.336.880 £			
Abbot Care Home	6.827	98	-	812.240 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	-	651.040 £		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	-	873.600 £		2012	Colchester
Hamberley Care Homes	7.177	129	-	1.808.310 £			
Richmond Manor	3.808	69	-	949.520 £		2020	Amphill
Abbotts Wood Care Home	3.369	60	-	858.790 £		2021	Hailsham
Caring Homes	8.898	221	-	1.531.850 £			
Brooklyn House	1.616	38	-	349.020 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	504.851 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	268.662 £		1998 (2016)	East Dereham
Lifeways	3.880	67	-	1.139.308 £			
Heath Farm	2.832	47	-	764.908 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	-	374.400 £		2008 (2010)	Leamington Spa
Harbour Healthcare	7.038	192	-	1.010.479 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Oak Lodge	1.699	45	-	300.000 £		1995 (2018)	Chard
Tree Tops Court	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
Handsale	4.107	80	-	855.000 £			
Priestly Fields	4.107	80	-	855.000 £		2021	Congleton



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Ideal care	3.048	60	-	792.000 £			
Marston Moretaine Gee View	3.048	60	-	792.000 £		2022	Marston Moretaine
Barchester	1.554	49	-	471.002 £			
Highfields (Notts)	1.554	49	-	471.002 £		2008 (2023)	Edingley
Finland	255.782	3.525	10.516	55.646.827 €	54.976.541 €		
Attendo	52.734	1.257	-	10.875.452 €			
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	1.498	40	-	359.173 €		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	-	428.463 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu	1.199	30	-	279.524 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	-	378.126 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie	1.480	35	-	336.407 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	-	385.772 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	-	362.198 €		2017	Heinola
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	-	278.752 €		2017	Uusikaupunki
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	-	286.398 €		2017	Porvoo
Koy Pihlputaan Nurmelanpolku	963	24	-	208.942 €		2017	Pihlputaan
Koy Pihlputaan Nurmelanpolku	460	16	-	71.057 €		2004	Pihlputaan
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	373.303 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	-	216.588 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	-	271.728 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	-	372.153 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	655	15	-	156.253 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	-	202.753 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	-	198.843 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Yläntietie 8	982	22	-	203.788 €		2018	Mikkeli
Koy Euran Kärjämäentie	2.400	42	-	124.705 €		2018	Eura
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	-	236.539 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	-	241.626 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	-	242.805 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	-	247.564 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	-	656.297 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	-	165.268 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	-	549.959 €		2020	Kouvola
Koy Lohjan Sahapiha (woonzorgcentrum)	2.470	50	-	473.832 €		2021	Lohja
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	-	342.250 €		2010	Kotka
Vaasa Tehokatu	3.068	78	-	515.722 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	-	753.720 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	-	139.729 €		2010	Teuva
Koy Oulun Juhlamarssi	2.477	52	-	435.635 €		2022	Oulu
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	-	198.475 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	-	181.105 €		2008	Kokkola
Gemeenten/Welzijnsdistricten (meerdere huurders)	44.692	262	3.098	10.199.402 €			
Koy Raahen Palokunnanhovi	423	-	60	88.297 €		2010	Raah
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	-	72	110.731 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärintie	1.667	41	-	312.103 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	-	78	149.956 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	-	606.859 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	-	237.656 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	-	317.501 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastekarinkatu	800	-	120	168.444 €		2018	Raah
Koy Rovaniemen Mäkirannoentie	530	-	75	143.055 €		1989	Rovaniemi
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	1.542	-	150	387.768 €		2019	Jyväskylä
Koy Siilinjärven Nilsiantie	1.086	-	100	225.013 €		2019	Siilinjärvi
Koy Lahian Jarrumiehentie	630	-	75	73.633 €		2019	Lahia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	485.052 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	389.584 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	-	210	461.790 €		2020	Vaasa
Koy Rovaniemen Gardininkatu	653	-	76	227.026 €		2020	Rovaniemi
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	505.922 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	646.490 €		2021	Oulunsalo
Koy Kuopion Männistökatu PK	2.104	-	168	349.042 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	480.505 €		2021	Oulu
Raah care home	2.450	60	-	471.682 €		2021	Raah
Kaskinen Bladintie	600	13	-	114.268 €		2009	Kaskinen
Kokkola Ilkantie	3.353	73	-	734.779 €		2016	Kokkola
Helsinki Kansantie	3.654	-	360	622.104 €		2022	Helsinki
Kerava Lehmuskatu	2.990	62	-	424.080 €		2022	Kerava
Oulu Jahtivoudintie	7.028	-	640	1.466.062 €		2023	Oulu
Mehiläinen	25.617	573	-	5.676.533 €			
Koy Porin Ojantie	1.629	40	-	378.432 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	-	395.665 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	-	184.485 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	-	404.316 €		2017	Hollola
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	-	382.660 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	-	201.545 €		2018	Sipoo



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22		207.662 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskyntie	886	17		154.923 €		2019	Porvoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	-	145.852 €		2019	Äänekoski
Koy Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28		276.744 €		2019	Kangasala
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	-	162.530 €		2019	Riihimäki
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53		523.051 €		2020	Iisalmi
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	-	415.835 €		2020	Oulu
MT Espoo Kurttilantie	998	26	-	210.847 €		2022	Espoo
Jyväskylä Sulkulantie	850	18		159.581 €		2017	Jyväskylä
Oulun Villa Sulka	2.973	60	-	769.380 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	-	188.407 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	-	153.745 €		2019	Kuopio
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	-	212.088 €		2014	Jyväskylä
Nokian Luhtatie	630	14	-	148.785 €		2018	Nokia
Norlandia	21.178	244	1.229	4.705.290 €			
Koy Jyväskylän Haperontie	700	-	84	149.450 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	-	120	217.319 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	-	96	178.292 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päälistönmäentie	1.201	-	144	279.493 €		2017 (2019)	Rusko
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	-	84	160.453 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	-	84	159.356 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	-	100	208.079 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	-	75	160.189 €		2018	Sipoo
Koy Keuruun Tehtaanatie	538	-	60	121.884 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	-	84	159.985 €		2019	Mynämäki
Koy Haminan Lepikönranta	575	-	80	148.126 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	769	-	84	176.386 €		2019	Jyväskylä
Koy Tuusulan Isokarhunkierro	2.709	46	84	569.242 €		2020	Tuusula
Koy Helsingin Pakariturvantie	5.580	108	50	1.145.116 €		2022	Helsinki
Kuopio Opistotie	3.595	90	-	871.920 €		2022	Kuopio
Touhula	16.595	-	1.913	4.153.306 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	106.862 €		2011	Nurmijärvi
Koy Kuopion Sipulikatu	564	-	72	142.074 €		2013	Kuopio
Koy Porvoon Peippolankuja	564	-	70	148.840 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	1.185	-	143	298.311 €		2014 (2015)	Pirkkala
Koy Espoon Falläkerinrinne	891	-	75	223.332 €		2014	Espoo
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	1.205	-	143	285.010 €		2015 (2019)	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	1.464	-	157	351.531 €		2015 (2018)	Turku
Koy Turun Vakiniittuntie	567	-	60	157.233 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	-	108	235.148 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	-	108	228.445 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	-	72	151.250 €		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	-	84	168.853 €		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	-	108	220.633 €		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	-	84	169.051 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviittantie	769	-	96	197.520 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	-	58	132.018 €		2016	Vantaa
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	-	54	116.734 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	-	72	152.755 €		2017	Kirkkonummi
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	-	72	137.067 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	-	72	261.313 €		2018	Lahti
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	-	72	144.466 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	-	41	68.627 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	-	35	56.233 €		2018	Kangasala
Pilke	17.067	-	1.987	4.092.425 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	-	66	167.085 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu	561	-	72	141.571 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	-	68	144.913 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	-	126	189.930 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	-	73	154.883 €		2016	Vantaa
Koy Rovaniemen Ritarinne	1.186	-	132	306.886 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	1.490	-	184	341.340 €		2016 (2018)	Vantaa
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	-	168	310.262 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	-	102	180.095 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	825	-	96	186.861 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	-	96	196.972 €		2018	Pori
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	-	72	141.234 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	-	72	157.327 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.745	-	195	390.897 €		2018 (2019)	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	-	90	177.541 €		2019	Lahti
Koy Lohjan Sahapiha (kinderdagverblijf)	478	-	60	105.184 €		2021	Lohja
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	-	120	248.896 €		2021	Klaukkala
Kangasalan Topin Mäki	857	-	87	185.748 €		2022	Kangasala
Liminka Saunarannantie	917	-	99	159.840 €		2022	Liminka
Oulu Pateniemenranta	614	-	66	114.060 €		2023	Oulu
Espoo Ylismäenkuja	331	-	42	90.900 €		2023	Espoo



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

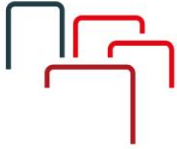
	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Esperi	8.329	194	-	2.113.831 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	338.498 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	337.399 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamintie	802	20	-	194.123 €		2018	Iisalmi
Seinäjäki Kutojankatu	5.217	115	-	1.243.811 €		2018	Seinäjäki
Kristillinen koulu	7.915	-	717	1.682.412 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	340.457 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.341.955 €		2021	Espoo
Meerdere huurders (Mehiläinen & andere)	4.154	53	-	1.140.551 €			
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.140.551 €		2012	Vantaa
Ikifit	5.845	137	-	1.108.723 €			
Koy Kangasalan Hilmanhovi	995	30	-	227.083 €		2009	Kangasala
Turun Malin Trällinkuja	1.923	50	-	396.000 €		2022	Turku
Tampere Sisunaukio (woonzorgcentrum)	2.927	57	-	485.640 €		2022	Tampere
KVPS	3.066	59	-	647.750 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	-	160.350 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	168.307 €		2020	Lahti
Koy Helsingin Pakaritutvantie (gehandicaptenzorg)	1.450	29	-	319.093 €		2022	Helsinki
Sentica	2.642	-	318	615.299 €			
Koy Raision Tenavakatu	622	-	75	153.017 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	1.201	-	147	284.338 €		2014 (2018)	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	-	96	177.944 €		2018	Paimio
Rinnekeittiö	3.231	68	-	578.323 €			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	181.399 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherantie A	1.073	21	-	178.686 €		2021	Oulu
Jyväskylä Haukankaari	1.232	26	-	218.238 €		2022	Jyväskylä
Aspa	2.433	70	-	467.662 €			
KEVA Lohja Poropojankuja	774	15	-	140.015 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	203.848 €		2019	Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	-	123.799 €		2019	Kouvola
Prijimi	2.100	-	233	445.757 €			
Koy Kuopion Amerikanraitti	1.157	-	142	254.510 €		2017 (2021)	Kuopio
Jyväskylä Harjutie	943	-	91	191.247 €		2021	Vaajakoski
Hovi Group Oy	1.978	32	-	381.230 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	-	381.230 €		2012	Nokia
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	-	195	373.204 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	-	87	186.253 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	-	108	186.951 €		2018	Laukaa
Pääkaupungin turvakoti	1.018	14	-	312.826 €			
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	1.018	14	-	312.826 €		2021	Helsinki
Peurunka	1.086	22	-	311.040 €			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	-	311.040 €		2020	Laukaa
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	54	308.066 €			
Koy Turun Paltankatu	1.507	24	54	308.066 €		2019	Turku
CTM	1.457	27	-	303.546 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	-	303.546 €		2019	Janakkala
Pihlajantertot	1.613	33	-	285.269 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	-	285.269 €		2002	Espoo
Rebekan Hoitokoti	1.222	30	-	278.496 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	-	278.496 €		2019	Iisalmi
Huutihovi	1.199	30	-	273.043 €			
Salo Papinkuja	1.199	30	-	273.043 €		2021	Salo
Sotehotellit	1.521	32	-	269.256 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	-	269.256 €		2020	Ulvila
Validia	1.053	17	-	266.711 €			
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	-	266.711 €		2021	Kouvola
Suomen Kristilliset Hoivakodit	1.178	27	-	258.023 €			
Koy Kajaani Uitontie	1.178	27	-	258.023 €		2021	Kajaani
K-P Hoitopalvelu	911	25	-	248.361 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	-	248.361 €		2017	Kokkola
Siriuspäiväkodit	985	-	108	240.052 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	-	72	145.258 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihannestie	421	-	36	94.794 €		2021	Oulu
Tampereen ensija turvakoti	950	18	-	238.901 €			
Tampereen Häiharansuu	950	18	-	238.901 €		2022	Tampere
Dağmaaria	1.199	32	-	237.727 €			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	-	237.727 €		2021	Pori
Serafiinakoti	1.180	30	-	233.502 €			
Hämeenlinna Kampuskaarre	1.180	30	-	233.502 €		2021	Hämeenlinna
Förkkeli	1.096	16	-	218.334 €			
Oulun Maininki	1.096	16	-	218.334 €		2017	Oulu
Vantaan Turvakoti	844	14	-	211.608 €			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	-	211.608 €		2019	Vantaa
Palvelukoti Kotipetäjä	1.106	27	-	209.806 €			
Rovaniemi Rakkakiventie	1.106	27	-	209.806 €		2023	Rovaniemi



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Autismisäätiö	1.042	12	-	207.513 €			
Koy Kotka Särmaaajankatu	1.042	12	-	207.513 €		2021	Kotka
Lapin Turkoosi Oy	960	-	120	189.203 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	189.203 €		2020	Rovaniemi
Folkhälsan	783	-	84	165.879 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	-	84	165.879 €		2017	Turku
Peikkometsä	659	-	72	161.504 €			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	-	72	161.504 €		2020	Villahde
Kotoisin	824	18	-	161.136 €			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	-	161.136 €		2021	Kempele
Tuike	677	-	75	155.208 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	-	75	155.208 €		2018	Iisalmi
Jaarlin Päiväkodit	565	-	72	142.707 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	-	72	142.707 €		2015	Hämeenlinna
Aurinkosilta	660	16	-	140.160 €			
Valkeakoski Juusontie	660	16	-	140.160 €		2023	Valkeakoski
Hoitokoti Äänenniemen Helmi Oy	624	15	-	132.000 €			
Äänekoski Ääneniementie	624	15	-	132.000 €		2022	Helsinki
Pikkututkija	703	-	70	130.200 €			
Tampere Sisunaukio (kinderdagverblijf)	703	-	70	130.200 €		2022	Tampere
Pikkutassu	646	-	72	99.600 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	-	72	99.600 €		2019	Kajaani
Vacant	1.425	35	-	0 €			
Vaasa Mäkkäivontie	1.425	35	-	0 €		2010	Vaasa
Zweden ⁴	17.323	140	610	4.060.392 € 47.803.055 SEK	3.909.061 € 46.021.436 SEK		
Olivia Omsorg	3.128	36	-	9.226.013 SEK			
Gråmunkehöga 3:2	494	6	-	1.542.838 SEK		2020	Uppsala
Vallby 28:2	494	6	-	1.538.576 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	-	1.488.036 SEK		2018	Uppsala
Hässlinge 2:3	1.070	12	-	3.088.912 SEK		2018 (2020)	Enköping
Almungeberg 1:22	535	6	-	1.567.651 SEK		2021	Uppsala
Ambea	2.272	30	-	6.173.856 SEK			
Emmekalv 4:325	540	6	-	1.602.490 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	-	2.285.683 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	-	2.285.683 SEK		2021	Växjö
Kunskapsförskolan	2.244	-	250	5.990.186 SEK			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	3.125.357 SEK		2020	Norrköping
Paradiset 2	1.086	-	125	2.864.829 SEK		2020	Älmhult
Humana	1.610	18	-	4.731.548 SEK			
Nyby 3:68	540	6	-	1.577.122 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	-	1.577.122 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	-	1.577.304 SEK		2021	Örebro
Frösunda Omsorg	1.668	18	-	4.406.577 SEK			
Bälänge Lövsta 9:19	540	6	-	1.470.389 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.470.389 SEK		2013	Uppsala
Bälänge Lövsta 10:140	535	6	-	1.465.799 SEK		2013	Uppsala
British mini	1.499	-	140	3.916.419 SEK			
Mesta 6:56	1.499	-	140	3.916.419 SEK		2020	Eskilstuna
TP	1.097	-	120	2.669.470 SEK			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.669.470 SEK		2021	Källinge
Norlandia	905	-	100	2.575.690 SEK			
Eds Prästgård 1:115	905	-	100	2.575.690 SEK		2021	Upplands Väsby
Meerdere huurders	832	14	-	1.824.094 SEK			
Borggård 1:553	832	14	-	1.824.094 SEK		2022	Staffanstorps
Ersta Diakoni	535	6	-	1.625.712 SEK			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.625.712 SEK		2020	Vallentuna
MoGård	540	6	-	1.568.707 SEK			
Anderbäck 1:60	540	6	-	1.568.707 SEK		2020	Nyköping
Serigmo KAS	500	6	-	1.551.950 SEK			
Fanna 24:19	500	6	-	1.551.950 SEK		2022	Enköping
Caritas Fastigheter AB	494	6	-	1.542.833 SEK			
Heby 3:17	494	6	-	1.542.833 SEK		2020	Heby
Ierland	82.669	1.648	-	16.757.603 €	15.873.800 €		
Bartra Healthcare	21.118	462	-	6.677.000 €			
Loughshinny Nursing Home	5.649	123	-	1.437.500 €		2019	Dublin
Northwood Nursing Home	5.074	118	-	1.391.500 €		2020	Dublin
Beaumont Lodge	10.395	221	-	3.848.000 €		2020	Dublin
Virtue	32.034	572	-	4.696.445 €			
Bridhaven	7.299	184	-	1.612.390 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	-	542.877 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	-	390.028 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	-	363.675 €		2018	Bunclody



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden ⁽¹⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽¹⁾	Bouwjaar/renovatie	Locatie
Killerig	4.800	45	-	179.202 €		2016	Killerig
Altadore	3.340	66	-	971.272 €		2015	Glenageary
Craddock House	3.917	89	-	637.000 €		2017	Naas
Silver Stream Healthcare	15.965	346	-	2.849.000 €			
Dundalk Nursing Home	6.002	130	-	1.077.000 €		2022	Dundalk
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	997.000 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	775.000 €		2022	Riverstick
Mowlam Healthcare	10.175	183	-	1.540.077 €			
Tramore Coast Road	5.596	93	-	773.907 €		2023	Tramore
Kilbarry Nursing Home	4.579	90	-	766.170 €		2023	Waterford
Coolmine Caring Services Group	3.377	85	-	995.081 €			
Milbrook Manor	3.377	85	-	995.081 €		2001	Saggart
Vastgoedbeleggingen in joint venture – aandeel Aedifica 50%	6.537	84	-	1.194.542 €	1.194.542 €		
Nederland	13.073	167	-	2.389.085 €			
Korian Netherlands	13.073	167	-	2.389.085 €			
HGH Lelystad	4.301	45	-	634.177 €		2022	Lelystad
Zorghuis Hengelo	1.288	21	-	226.664 €		2017	Hengelo
Villa Horst en Berg	2.634	36	-	519.750 €		2022	Soest
Villa Florian	2.700	29	-	533.894 €		2022	Blaricum
Villa den Haen	2.150	36	-	474.600 €		2022	Woudenberg
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling ⁵	61.258	1.037	-	926.433 €			
Duitsland	26.111	378	-	250.889 €			
Specht Gruppe	17.237	284	-	138.240 €			
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	19.440 €		PROJECT	Gera
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	118.800 €		PROJECT	Gummersbach
Specht & Tegeler	22.369	94	-	112.649 €			
Fredenbeck	5.595	94	-	28.710 €		PROJECT	Fredenbeck
Hamburg-Rissen	3.279	-	-	83.939 €		-	Hamburg
Nederland	2.550	38	-	122.550 €			
Saamborgh	2.550	38	-	122.550 €			
Tiel Bladergroenstraat	2.550	38	-	122.550 €		PROJECT	Tiel
Ierland	17.148	321	-	424.200 €			
Virtue	6.063	119	-	253.000 €			
Dublin Stepside	6.063	119	-	253.000 €		PROJECT	Kilgobbin
Coolmine Caring Services Group	11.085	202	-	171.200 €			
St. Doolagh's	5.513	97	-	132.500 €		PROJECT	Balgriffin
Sligo Finisklin Road	5.572	105	-	38.700 €		PROJECT	Sligo
Spanje	15.449	300	-	128.794 €			
Neurocare Promociones	15.449	300	-	128.794 €			
Tomares Miró	8.449	160	-	69.136 €		PROJECT	Tomares
Zamora Av. de Valladolid	7.000	140	-	59.658 €		PROJECT	Zamora
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling in joint venture – aandeel Aedifica 50% ⁵	2.456	34	-	69.379 €			
Nederland	4.911	68	-	138.757 €			
Korian Netherlands	4.911	68	-	138.757 €			
Het Gouden Hart Almere	4.911	68	-	138.757 €		PROJECT	Almere
Totaal vastgoedbeleggingen	2.185.335	35.298	11.126	315.806.073 €	305.832.359 €		

1. Zie lexicon in het jaarlijks verslag 2022.

2. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

3. Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2023 (0,8597 €/£).

4. Bedragen in SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2023 (11,77251 €/SEK).

5. Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van de geschatte huurwaarde ontbreekt.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

3.2. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/06/2022	Nog uit te voeren
Lopende projecten		476	189	287
Oplevering 2023		144	113	31
BE		1	0	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		10	9	1
Rosengarten	Vitanas	10	9	1
NL		7	7	1
Tiel Bladergroenstraat ^{2,6}	Saamborgh	7	7	1
UK		25	18	7
Burlington-projecten	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	4	4	1
St. Joseph's	LV Care Group	8	7	1
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	13	8	5
FI		50	34	15
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	11	8	3
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	15	9	6
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	23	17	6
IE		52	45	6
Kilkenny Nursing Home ⁶	Mowlam Healthcare	15	15	0
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	17	0
Altadore	Virtue	1	0	1
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	14	5
Oplevering 2024		259	71	188
BE		10	2	8
Résidence Véronique	Vulpia	10	2	8
DE		41	17	24
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	9	7
Haus Marxloh	Procuritas	4	3	2
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	15	5	10
NL		20	5	15
De Volder Staete ²	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	13	2	11
Het Gouden Hart Almere ^{2,5}	Korian Netherlands	7	3	4
UK		33	11	23
Burlington-projecten	Burlington	1	0	1
St Mary's Lincoln	Burlington	16	5	12
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	6	10
FI		82	18	64
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	3	0	3
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	29	4	25
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	50	14	36
SE		19	6	14
Zweden – pipeline 2024	Meerdere huurders	19	6	14
IE		42	11	31
Dublin Stepside ²	Virtue	26	9	17
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	16	2	14
ES		12	3	9
Tomares Miró	Neurocare Home	12	3	9
Oplevering 2025		73	5	68
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		21	1	20
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	0
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	1	20
FI		20	3	17
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	20	3	17
ES		13	1	12
Zamora Av. de Valladolid	Neurocare Home	13	1	12



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/06/2022	Nog uit te voeren
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		120	0	120
Oplevering 2023		38	0	38
IE		38	0	38
Clondalkin Nursing Home ⁶	Bartra Healthcare	38	0	38
Oplevering 2024		67	0	67
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
FI		7	0	7
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	0	7
UK		42	0	42
Dawlish	Maria Mallaband	16	0	16
Spaldrick House	LV Care Group	12	0	12
Biddenham St James	MMCG	15	0	15
Oplevering 2025		14	0	14
UK		14	0	14
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		596	189	407
Variatie van de reële waarde			-7	
Afrondingen & andere			2	
Bedrag op de balans			184	

¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2023 (0,8597 €/£ en 11,77251 €/SEK).

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

³ Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁴ Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁵ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

⁶ Dit project werd reeds voltooid na 30 juni 2023 (zie sectie 2.2 hierboven).

In de eerste helft van 2023 werden veertien nieuwe projecten toegevoegd aan het investeringsprogramma, terwijl achttien pipelineprojecten werden voltooid.

Actief beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat zeven projecten voor een totaalbedrag van ca. 60 miljoen € zijn ingetrokken. Het gaat om vier projecten in Duitsland, een uitbreidingsproject in het Verenigd Koninkrijk, een ontwikkelingsproject in Zweden en het Orpea-renovatieproject in Brussel. De Volder Staete (een ontwikkelingsproject in Nederland van ca. 13 miljoen € dat vorig jaar uit de pipeline is gehaald) is in het afgelopen kwartaal echter weer toegevoegd.

Van het totale investeringsbudget werd na 30 juni 2023 reeds 65 miljoen € gerealiseerd door de oplevering van vier projecten (zie sectie 2.2 van het tussentijds beheersverslag).



4. Verslag van de waarderingsdeskundigen²⁴

Aedifica heeft aan elk van de elf waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²⁵) 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 waarderingsdeskundigen heeft bevestigd dat:

- zij individueel optraden als waarderingsdeskundige en een relevante en erkende kwalificatie hebben, evenals up-to-date ervaring met de locatie en het type gebouwen dat zij 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;
- zij 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 de 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;
- zij veronderstelden dat de hun verstrekte informatie juist en volledig was.

Op basis van de elf waarderingsdeskundigen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 5.709.978.951 €²⁶ op 30 juni 2023, met inbegrip van 100% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van de partners van de joint venture AK JV NL, of 5.683.873.951 € na aftrek van het aandeel van 50% in de joint venture AK JV NL dat in het bezit is van het andere partnerbedrijf. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie²⁷ van de Aedifica-groep bedraagt 5.482.098.513 € (zonder inbegrip van 50% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van het andere partnerbedrijf in de joint venture AK JV NL). De contractuele huurgelden bedragen 315.806.073 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,76% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,9%. Als de vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zouden zijn, en indien de niet-

²⁴ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, REInium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Advisory (IRL) Limited en Jones Lang LaSalle España SA. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingsdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

²⁵ De 'investeringswaarde' wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

²⁶ De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

²⁷ De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, maar zonder projectontwikkelingen en grondreserve. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

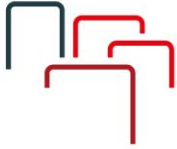
verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 316.093.743 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,77% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse ponden omgerekend in euro, evenals de vastgoedbeleggingen in Zweden in Zweedse kronen omgerekend in euro op basis van de wisselkoersen op 30/06/2023 (0,8597 €/£ en 11,77251 €/SEK).

Op 30 juni 2023:

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **België** 1.289.315.041 €, waarvan 1.286.311.041 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 73.118.648 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,7% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Duitsland** 1.218.910.000 €, waarvan 1.186.315.808 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 62.345.147 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,3% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Nederland** 683.675.000 €, met inbegrip van 100% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van de partners van de joint venture AK JV NL. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt 641.683.013 € na aftrek van het aandeel van 50% dat in het bezit is van het partnerbedrijf in de joint venture. De contractuele huurgelden bedragen 38.859.214 €, 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 het **Verenigd Koninkrijk** 900.845.000 £, waarvan 876.473.123 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 55.420.606 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,3% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Finland** 1.022.492.300 €, waarvan 964.600.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 55.646.827 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,8% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Zweden** 879.900.000 SEK, waarvan 796.400.000 SEK voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 47.803.055 SEK, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,0% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Ierland** 364.015.000 €, waarvan 312.873.898 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 17.181.803 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,5% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie;
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in **Spanje** 8.970.000 €, waarvan 3.155.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 128.794 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 4,1% 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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

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 waarderingsdeskundigen²⁸

Waarderingsdeskundige			Reële waarde van het gewaardeerde deel van de portefeuille op 30 juni 2023	Investeringswaarde (vóór aftrek van mutatierechten ²⁹)
BE	Cushman & Wakefield Belgium SA	Emeric Inghels	667.213.000 €	684.137.500 €
BE	Stadim BV	Céline Janssens & Dennis Weyts	622.102.041 €	637.655.053 €
DE	Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG	Draženko Grahovac & Thomas Berger	628.320.000 €	676.394.800 €
DE	C&W (U.K.) LLP German Branch	Peter Fleischmann	590.590.000 €	625.280.000 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse	573.030.000 € ³⁰	631.900.000 € ³⁰
NL	CBRE Valuation & Advisory Services BV	Roderick Smorenburg & Annette Postma	110.645.000 € ³⁰	123.267.715 € ³⁰
UK	Knight Frank LLP	Kieren Cole & Andrew Sage	900.845.000 £ (1.047.862.904 € ³¹)	960.730.996 £ (1.117.522.295 € ³¹)
FI	REnium Advisors Oy	Ville Suominen	1.022.492.300 €	1.048.082.756 €
SE	Cushman & Wakefield Sweden AB	Mårten Lizén	879.900.000 SEK (74.738.706 € ³²)	917.295.750 SEK (77.915.101 € ³²)
IE	CBRE Advisory (IRL) Limited	Maureen Bayley	364.015.000 €	400.347.620 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco & Felix Painchaud	8.970.000 €	9.150.000 €
Aanpassingen voor de waarde van vastgoedbeleggingen in handen van partners van de joint venture AK JV NL			-26.105.000 €	-28.860.000 €
Totaal			5.683.873.951 €	6.002.792.839 €
waarvan:				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie			5.367.349.824 €	5.667.326.766 €
Ontwikkelingsprojecten			183.637.425 €	195.269.933 €
Activa bestemd voor verkoop			114.748.689 €	120.577,202 €
Grondreserve			18.138.014 €	19,618,938 €

²⁸ Elke waarderingsdeskundige heeft slechts een gedeelte van Aedifica's portefeuille gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundigen tekenen enkel voor de juistheid van de cijfers van de door henzelf gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.

²⁹ 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 vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% mutatierechten. De fair value wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang 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 aktekosten en beroepskosten.

³⁰ Met inbegrip van 100% van de waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van de partners van de joint venture AK JV NL.

³¹ Op basis van de wisselkoers van 0,8597 €/£ op 30/06/2023.

³² Op basis van de wisselkoers van 11,77251 €/SEK op 30/06/2023.



V. Verkorte geconsolideerde financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichtingen	30/06/2023	30/06/2022
I. Huurinkomsten		154.715	131.034
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-611	-476
Nettohuurresultaat		154.104	130.558
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		3.675	3.588
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		-3.701	-3.531
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		116	-113
Vastgoedresultaat		154.194	130.502
IX. Technische kosten		-1.358	-1.549
X. Commerciële kosten		-31	-28
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-12	-7
XII. Beheerkosten vastgoed		-3.207	-2.060
XIII. Andere vastgoedkosten		-1.369	-1.012
Vastgoedkosten		-5.977	-4.656
Operationeel vastgoedresultaat		148.217	125.846
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-16.742	-17.155
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		94	704
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		131.569	109.395
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-304	784
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-82.352	116.351
XIX. Ander portefeuilleresultaat		0	-47
Operationeel resultaat		48.913	226.483
XX. Financiële opbrengsten		1.179	-134
XXI. Netto-interestkosten		-23.706	-13.788
XXII. Andere financiële kosten		-2.538	-1.694
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	7	2.522	65.180
Financieel resultaat		-22.543	49.564
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		-124	1.501
Resultaat voor belastingen		26.246	277.548
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen		29.715	-38.153
XXVI. Exit taks		-33	-103
Belastingen		29.682	-38.256
Nettoresultaat		55.928	239.292
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		-856	241
Aandeelhouders van de groep		56.784	239.051
Gewoon resultaat per aandeel (€)	8	1,42	6,57
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	8	1,42	6,57



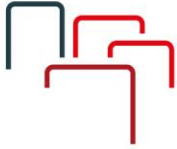
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
I. Nettoresultaat	55.928	239.292
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS ¹	-81	12.492
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit ²	15.383	-19.657
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting ³	-742	2.402
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	70.488	234.529
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-856	241
Aandeelhouders van de groep	71.344	234.288

1. Komt overeen met 'Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)', zoals uiteengezet in toelichting 7.
2. Komt overeen met de jaarmutatie 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 7).

3. Geconsolideerde balans

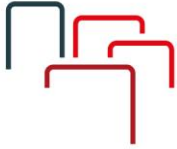
ACTIVA (x 1.000 €)	Toelichtingen	30/06/2023	31/12/2022
I. Vaste activa			
A. Goodwill		143.669	143.669
B. Immateriële vaste activa		1.722	1.857
C. Vastgoedbeleggingen	4	5.641.386	5.619.701
D. Andere materiële vaste activa		2.161	2.573
E. Financiële vaste activa		140.108	132.322
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		2.652	4.662
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures		39.600	40.824
Totaal vaste activa		5.971.298	5.945.608
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	4	114.749	84.033
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		28.699	23.577
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		10.432	10.273
F. Kas en kasequivalenten		14.466	13.891
G. Overlopende rekeningen actief		9.189	8.158
Totaal vlottende activa		177.535	139.932
TOTAAL ACTIVA		6.148.833	6.085.540



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelichtingen	30/06/2023	31/12/2022
(x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			
A. Kapitaal	5	1.016.782	1.006.881
B. Uitgiftepremies		1.531.637	1.516.108
C. Reserves		633.073	428.018
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		476.244	389.859
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		8.188	8.945
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		113.177	-11.193
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		-294	-451
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		1.754	-13.629
h. Reserve voor eigen aandelen		-31	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen		-99	-99
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-112.367	-71.715
m. Andere reserves		0	250
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		138.008	117.023
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.		8.493	9.059
D. Nettoresultaat van het boekjaar		56.784	331.778
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		3.238.276	3.282.785
II. Minderheidsbelangen		6.325	6.564
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		3.244.601	3.289.349
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden	6	2.117.730	2.017.256
a. Kredietinstellingen		1.328.831	1.240.399
c. Andere		788.899	776.857
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		84.697	82.232
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7	4.072	3.858
b. Andere		80.625	78.374
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		250	375
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		137.062	164.117
Totaal langlopende verplichtingen		2.339.739	2.263.980
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	6	479.509	435.164
a. Kredietinstellingen		237.209	172.164
c. Andere		242.300	263.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	7	2.665	3.487
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		62.892	66.853
a. Exit taks		39	5.990
b. Andere		62.853	60.863
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		19.427	26.707
Totaal kortlopende verplichtingen		564.493	532.211
TOTAAL VERPLICHTINGEN		2.904.232	2.796.191
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.148.833	6.085.540



4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	56.784	239.051
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	51.933	-152.740
Belastingen ¹	-26.559	31.606
Afschrijvingen en waardeverminderingen ²	1.773	1.414
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	82.352	-116.351
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-2.522	-65.180
Depreciatie van goodwill	0	47
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten ³	-3.111	-4.276
Gerealiseerde nettomeerwaarden	304	-785
Financieel resultaat	25.065	15.617
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-18.349	-27.167
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)	-11.636	2.551
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	104.101	76.527
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen ⁴	0	-98.502
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen ⁵	-5.680	-73.444
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa ⁶	-327	-380
Projectontwikkelingen kosten ⁷	-126.480	-125.074
Verkoop van vastgoedbeleggingen	33.858	35.844
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	-5.527	-2.784
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-104.156	-264.340
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ⁸	0	250.816
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend	-116.013	-118.496
Nettovariatie van bankkredietlijnen	144.664	76.459
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	-89	-283
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	-27.932	-16.958
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	630	191.538
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	575	3.725
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	13.891	15.335
Totale kasstroom van de periode	575	3.725
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	14.466	19.060

- De lijnen 'Belastingen' en 'Betaalde belastingen' zijn samengevoegd om alleen het niet-monetaire belastingeffect weer te geven.
- De lijnen 'Afschrijvingen' en 'Waardeverminderingen' zijn samengevoegd.
- Alle andere lijnen die vorig jaar in de rubriek 'Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten' waren opgenomen en niet meer voorkomen in de kasstroom van dit jaar en die niet in de bovenstaande voetnoten zijn vermeld, zijn samengevoegd in de lijn 'Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten'.
- De lijn 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' was vorig jaar opgenomen in 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie', maar wordt nu afzonderlijk getoond en samengevoegd met de lijn 'Goodwill'.
- De 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Aanschaffingen van projectontwikkelingen' zijn samengevoegd.
- De lijnen 'Aanschaffingen van immateriële vaste activa' en 'Aanschaffingen van materiële vaste activa' zijn samengevoegd.
- De ontwikkelingskosten voor bestaande vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten werden vorig jaar opgenomen in 'Aanschaffingen van projectontwikkelingen'.
- Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbreng in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.

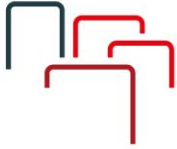


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2022	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers m.b.t. de verkoop van activa	Overdracht tussen reserves	Andere en af- rondings- verschil	31/12/2022
Kapitaal	917.101	74.131	15.649	0	0	0	0	0	0	1.006.881
Uitgiftepremies	1.301.002	177.291	37.816	0	0	0	0	0	-1	1.516.108
Reserves	281.244	0	0	-31	-15.157	163.329	0	0	-1.367	428.018
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	224.214	0	0	0	0	165.943	-251	-48	1	389.859
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	-12.784	0	0	0	21.760	-31	0	0	0	8.945
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	-26.872	0	0	0	0	15.679	0	0	0	-11.193
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	72	0	0	0	0	-523	0	0	0	-451
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	24.869	0	0	0	-38.498	0	0	0	0	-13.629
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	-31	0	0	0	0	0	-31
j. Reserve voor actuarële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	0	0	0	0	-99	0	0	0	0	-99
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-24.696	0	0	0	0	-47.019	0	0	0	-71.715
m. Andere reserves	3.015	0	0	0	0	-3.015	251	0	-1	250
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	87.532	0	0	0	1.680	29.130	0	48	-1.367	117.023
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	5.894	0	0	0	0	3.165	0	0	0	9.059
Resultaat van het boekjaar	281.824	0	0	0	331.778	-281.824	0	0	0	331.778
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.781.171	251.422	53.465	-31	316.621	-118.495	0	0	-1.368	3.282.785
Minderheidsbelangen	4.226	0	0	0	-47	0	0	0	2.385	6.564
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.785.397	251.422	53.465	-31	316.574	-118.495	0	0	1.017	3.289.349



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

(x 1.000 €)	01/01/2023	Kapitaal- verhoging in speciën ¹	Kapitaal- verhoging in natura ¹	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten ²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers m.b.t. de verkoop van activa ⁴	Overdracht tussen reserves	Andere en af- rondings- verschil	30/06/2023
Kapitaal	1.006.881	9.902	0	0	0	0	0	0	-1	1.016.782
Uitgiftepremies	1.516.108	15.529	0	0	0	0	0	0	0	1.531.637
Reserves	428.018	0	0	0	14.560	190.615	0	0	-120	633.073
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	0	0	0	0	0	85.807	729	0	-151	476.244
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	-791	34	0	0	0	8.188
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	124.370	0	0	0	113.177
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0	0	0	157	0	0	0	-294
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0	0	0	15.383	0	0	0	0	1.754
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-99
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0	0	0	0	-40.652	0	0	0	-112.367
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	-250	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0	0	0	-32	21.715	-729	0	31	138.008
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	0	0	0	0	0	-566	0	0	0	8.493
Resultaat van het boekjaar	331.778	0	0	0	52.725	-331.778	0	0	0	56.784
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.282.785	25.431	0	0	67.285	-141.163³	0	0	-121	3.238.276
Minderheidsbelangen	6.564	0	0	0	-856	0	0	0	617	6.325
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.289.349	25.431	0	0	66.429	-141.163	0	0	496	3.244.601

1. Voor meer details, zie toelichting 5 en sectie 3.2 'Kapitaal' van het tussentijds beheersverslag.
2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 53.
3. Voor meer details over de dividenduitkering van 2022, zie de tabel m.b.t. het gecorrigeerde resultaat op pagina 204 van het Jaarlijks Verslag 2022.
4. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van de activa, zoals beschreven in toelichting 4 en sectie 2.1 van het tussentijds beheersverslag.



6. Toelichtingen

Toelichting 1: Algemene informatie

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

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019). Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is eveneens opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR 250-indexen.

Aedifica NV (in de verkorte geconsolideerde jaarrekening de ‘Vennootschap’ of de ‘moedermaatschappij’ genoemd) is een naamloze vennootschap met het statuut van openbare GVV naar Belgisch recht (gereguleerde vastgoedvennootschap). De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 5 opgesomd. De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

De Aedifica-groep (hierna ‘de Groep’ genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen.

De verkorte geconsolideerde jaarrekening op 30 juni 2023 werd goedgekeurd door de raad van bestuur op 1 augustus 2023.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

De verkorte geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 6 maanden van 1 januari 2023 tot 30 juni 2023. 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 2021. De geconsolideerde jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot 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 indekking (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 tijdshorizon.



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

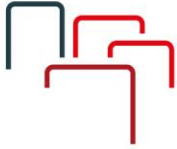
In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (voornamelijk over de classificatie van leasecontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde 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 2023, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde jaarrekening:

- nieuwe IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de financiële staten en IFRS Practice Statement 2: De vermelding van grondslagen voor financiële verslaggeving' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IAS-norm 8 'Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: definitie van schattingswijzigingen' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IAS-norm 12 'Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit een enkele transactie' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten: moment van eerste opname van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende informatie' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023).

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 2024 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 17 juli 2023):

- 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);
- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van financiële verplichtingen als kortlopend of langlopend' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 16 'Lease-aansprakelijkheid in een Sale en Leaseback' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 12 'Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- wijziging van de IAS-norm 7 Kasstroomoverzicht en de IFRS-norm 7 Financiële Instrumenten 'Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024, afhankelijk van goedkeuring door de EU).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

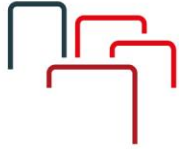
Toelichting 3: Operationele segmenten

De segmentatie hieronder reflecteert de geografische markten waarin Aedifica actief is en is consistent met de organisatie van de Groep.

		30/06/2023									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
I.	Huurinkomsten	36.269	30.337	18.650	32.088	27.038	2.109	8.025	199	-	154.715
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-242	-301	-50	-	-18	-	-	-	-	-611
Nettohuurresultaat		36.027	30.036	18.600	32.088	27.020	2.109	8.025	199	-	154.104
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4	2.801	481	5	323	55	6	-	-	3.675
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	-4	-2.814	-512	-9	-298	-58	-6	-	-	-3.701
VIII.	Ander met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-3	-166	-1	314	-28	-	-	-	116
Vastgoedresultaat		36.027	30.020	18.403	32.083	27.359	2.078	8.025	199	-	154.194
IX.	Technische kosten	-139	-185	-141	-33	-628	-227	-5	-	-	-1.358
X.	Commerciële kosten	-	-	-31	-	-	-	-	-	-	-31
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-5	-1	-	-6	-	-	-	-	-12
XII.	Beheerkosten vastgoed	-396	-725	-595	-1.313	-17	-	-119	-42	-	-3.207
XIII.	Ander vastgoedkosten	-	-2	-225	-	-1.142	-	-	-	-	-1.369
Vastgoedkosten		-535	-917	-993	-1.346	-1.793	-227	-124	-42	-	-5.977
Operationeel vastgoedresultaat		35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-	148.217
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-16.742	-16.742
XV.	Ander operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	94	94
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-16.648	131.569
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN											
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.235.225	1.148.686	641.683	993.481	964.600	67.646	312.874	3.155	-	5.367.350
Projectontwikkelingen		1.654	25.704	10.297	28.349	57.893	6.404	50.021	3.315	-	183.637
Gebruiksrechten van gronden		-	3.225	-	-	69.036	-	-	-	-	72.261
Grondreserve		1.350	6.890	5.590	-	-	688	1.120	2.500	-	18.138
Vastgoedbeleggingen											5.641.386
Activa bestemd voor verkoop		51.086	37.630	-	26.033	-	-	-	-	-	114.749
Andere activa ¹		39.251	-	501	-153	143.669	-	-	-	209.429	392.698
Totaal activa											6.148.833
Eigen vermogen											
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		-	-	-	-	-	-	-	-	3.234.217	3.234.217
Minderheidsbelangen		-	-	-	-	-	-	-	-	6.325	6.325
Verplichtingen		-	-	-	-	-	-	-	-	2.908.291	2.908.291
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen		-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.148.833
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE ²		5,7%	5,3%	6,1%	6,3%	5,8%	6,0%	5,5%	-	-	5,8%

1. De cijfers in België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk houden verband met de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode en het cijfer in Finland houdt verband met de goodwill. Het gedeelte 'Niet toewijsbaar' 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 en de activa die voor verkoop worden aangehouden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

		30/06/2022									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
I.	Huurinkomsten	32.575	27.926	16.030	27.711	22.162	1.943	2.687	-	-	131.034
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-	-147	-289	0	-40	-	-	-	-	-476
Nettohuurresultaat		32.575	27.779	15.741	27.711	22.122	1.943	2.687	-	-	130.558
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	31	2.235	384	359	556	-	23	-	-	3.588
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-57	-2.235	-384	-359	-473	-	-23	-	-	-3.531
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1	17	-70	-6	72	-125	-	-	-	-113
Vastgoedresultaat		32.548	27.796	15.671	27.705	22.277	1.818	2.687	-	-	130.502
IX.	Technische kosten	-4	-55	-346	-8	-1.036	-46	-54	-	-	-1.549
X.	Commerciële kosten	-	-	-14	-	-14	-	-	-	-	-28
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2	-1	-	-4	-	-	-	-	-	-7
XII.	Beheerkosten vastgoed	-235	-586	-358	-869	-	-	-12	-	-	-2.060
XIII.	Andere vastgoedkosten	-1	-9	-105	-2	-895	-	-	-	-	-1.012
Vastgoedkosten		-242	-651	-823	-883	-1.945	-46	-66	-	-	-4.656
Operationeel vastgoedresultaat		32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-	125.846
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-17.155	-17.155
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	704	704
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		32.306	27.145	14.848	26.822	20.332	1.772	2.621	-	-16.451	109.395
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN											
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.246.283	1.117.374	628.410	878.203	867.860	80.207	140.709	-	-	4.959.046
Projectontwikkelingen		1.781	70.326	12.455	24.431	89.437	4.549	30.261	2.510	-	235.750
Gebruiksrechten van gronden		-	-	-	-	70.334	-	-	-	-	70.334
Vastgoedbeleggingen											5.265.130
Activa bestemd voor verkoop		-	-	-	21.556	-	-	-	-	-	21.556
Andere activa ¹		40.824	-	-	-	143.669	-	-	-	197.313	381.806
Totaal activa											5.668.492
Eigen vermogen											
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		-	-	-	-	-	-	-	-	3.282.785	3.282.785
Minderheidsbelangen		-	-	-	-	-	-	-	-	6.564	6.564
Verplichtingen		-	-	-	-	-	-	-	-	2.796.191	2.796.191
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen											6.085.540
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE ²		5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	-	-	5,5%

1. De cijfers in België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk houden verband met de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode en het cijfer in Finland houdt verband met de goodwill. Het gedeelte 'Niet toewijsbaar' 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 en de activa die voor verkoop worden aangehouden.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

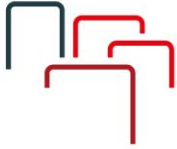
2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 4: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.367.350	5.365.071
+ Gebruiksrechten van gronden	72.261	70.335
+ Projectontwikkelingen	183.637	184.295
+ Grondreserve	18.138	0
Vastgoedbeleggingen	5.641.386	5.619.701
+ Activa bestemd voor verkoop	114.749	84.033
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.756.135	5.703.734
- Projectontwikkelingen	-183.637	-184.295
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.572.498	5.519.439

De evolutie van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen wordt in onderstaande tabel gedetailleerd weergegeven:

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 01/01/2022	4.651.161	151.954	4.803.115
Verwervingen	425.053	42.028	467.081
Verkoop	-34.930	-	-34.930
Geactiveerde interestlasten	-	3.953	3.953
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	801	801
Andere geactiveerde kosten	4.388	304.558	308.946
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	11.658	-	11.658
In exploitatie opgenomen	322.639	-322.639	-
Variatie van de reële waarde	81.851	4.258	86.109
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-48.077	-618	-48.695
Toevoeging aan grondreserve	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	-48.672	-	-48.672
BOEKWAARDE OP 31/12/2022	5.365.071	184.295	5.549.366
BOEKWAARDE OP 01/01/2023	5.365.071	184.295	5.549.366
Verwervingen	1.178	4.497	5.675
Verkoop	-34.161	-	-34.161
Geactiveerde interestlasten	-	2.997	2.997
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	355	355
Andere geactiveerde kosten	5.504	125.716	131.220
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	3.125	-	3.125
In exploitatie opgenomen	118.112	-118.112	-
Variatie van de reële waarde	-75.311	-9.562	-84.873
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	26.109	876	26.985
Toevoeging aan grondreserve	-11.561	-7.425	-18.986
Activa bestemd voor verkoop	-30.716	-	-30.716
BOEKWAARDE OP 30/06/2023	5.367.350	183.637	5.550.987



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Naast de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de projectontwikkelingen die in de balans zijn opgenomen op lijn 'I.C. Vastgoedbeleggingen'³³ onder de vaste activa, bevat de balans eveneens vastgoed op lijn 'II.A. Activa bestemd voor verkoop' onder de vlottende activa, ten bedrage van 114.749 k€. Het betreft niet-strategisch vastgoed dat zal worden verkocht (zes zorglocaties in het Verenigd Koninkrijk, zes zorglocaties in Duitsland en zes zorglocaties in België).

De voornaamste acquisities van vastgoedbeleggingen tijdens de eerste helft van 2023 zijn de volgende:

ACQUISITIES	Land	Waarde van de gebouwen (in miljoen €)	Verwervingsdatum ^{°°}	Wijze van integratie
Nokia Tähtisumunkatu	Finland	0	26/01/2023	Acquisitie van een grondpositie en een project
Salo Linnankoskentie	Finland	0	07/03/2023	Acquisitie van een grondpositie en een project
Koy Helsingin Landbontie	Finland	1	23/04/2023	Acquisitie van een grondpositie en een project
Zamora Av. de Valladolid	Finland	2	28/04/2023	Acquisitie van een gebouw en een project
Koy Vantaan Haravakuja	Finland	0	28/04/2023	Acquisitie van een grondpositie en een project
Koy Espoon Palstalaisentie	Finland	0	23/05/2023	Acquisitie van een grondpositie en een project
Koy Hollolan Kulmatie	Finland	0	23/05/2023	Acquisitie van een grondpositie en een project
Oulu Siilotie K21	Finland	1	30/05/2023	Acquisitie van een grondpositie en een project
Norby 31:78	Zweden	0	30/05/2023	Acquisitie van een grondpositie en een project
TOTAAL		6		

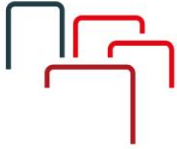
[°] om volgende items te bepalen: het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen.

^{°°} en datum van opname in het resultaat.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen tijdens de eerste helft van 2023 zijn de volgende:

VERKOPEN	Land	Verkoops prijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
Hilltop Manor	Verenigd Koninkrijk	5,1	23/03/2023
Cromwell Court	Verenigd Koninkrijk	3,7	23/03/2023
Oulu Paulareitti	Finland	3,9	20/06/2023
Mikkeli Ylännentie 10	Finland	2,3	20/06/2023
Varkaus Kaura-ahonti	Finland	4,1	20/06/2023
Kotka Loitsutie	Finland	2,2	20/06/2023
Varkaus Savontie	Finland	2,0	20/06/2023
Kalajoki Hannilantie	Finland	2,3	20/06/2023
Kajaani Valonkatu	Finland	2,4	20/06/2023
Sastamela Tyrväänkyl	Finland	2,3	20/06/2023
Ylivieska Alpuuminti	Finland	1,7	20/06/2023
Kontiolahti Päiväper	Finland	2,4	20/06/2023
TOTAAL		34,4	

³³ De tabel van toelichting 4 houdt geen rekening met het gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 (72 miljoen €) en de grondreserve (18 miljoen €), die zijn opgenomen op lijn 'I.C. Vastgoedbeleggingen'.



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 5: Eigen vermogen

Aedifica heeft in de eerste helft van 2023 één kapitaalverhoging³⁴ uitgevoerd:

- 31 mei 2023: kapitaalverhoging van ca. 25,5 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) door de uitgifte van 379.474 nieuwe Aedifica-aandelen in het kader van het keuzedividend voor 2022.

Tijdens de eerste helft van 2023 is het kapitaal op de volgende manier geëvolueerd:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	36.308.157	958.092
Kapitaalverhoging van 18 mei 2022	74.172	1.957
Kapitaalverhoging van 29 juni 2022	2.925.000	77.184
Kapitaalverhoging van 6 juli 2022	547.914	14.458
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	39.855.243	1.051.692
Kapitaalverhoging van 31 mei 2023	379.474	10.013
Situatie op 30 juni 2023	40.234.717	1.061.705

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld vóór aftrek van de kapitaalverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met de IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

Bovendien voltooide Aedifica op 4 juli 2023 een bijkomende kapitaalverhoging van 380,4 miljoen € (193.037.246,42 € in kapitaal, 187.363.657,58 € in uitgiftepremie) door de uitgifte van 7.315.402 nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld³⁴.

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (toestand op 30 juni 2023, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 23 september 2022)³⁵. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	5,4
Andere < 5%	94,6
Totaal	100,0

De kapitaalverhogingen die vóór 1 januari 2023 hebben plaatsgevonden, worden toegelicht in de 'permanente documenten' van het jaarlijks verslag 2022. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle Aedifica-aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels en Euronext Amsterdam.

Op 30 juni 2023 bezit Aedifica NV 277 eigen aandelen.

³⁴ Zie sectie 3.2 van het tussentijds beheersverslag voor meer informatie over deze transacties.

³⁵ De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. De Vennootschap heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie op 23 september 2022 zou wijzigen.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen³⁶, 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 28 juli 2022, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap,
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2022, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2022, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het 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 28 juli 2022 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van gemengde inbreng, of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten.

Op 30 juni 2023 bedraagt het resterende saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 525.845.767,86 € 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 (na de kapitaalverhoging van 4 juli 2023 bedraagt het resterende saldo 332.808.521,44 €);
- 2) 200.324.829,26 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 105.169.153,57 € 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 1.051.691.535,73 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

³⁶ De buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2022 heeft de machtiging inzake het toegestaan kapitaal hernieuwd.



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 6: Kort- en langlopende financiële schulden

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Langlopende financiële schulden	2.117.730	2.017.256
Bankinstellingen	1.328.831	1.240.399
Andere	788.899	776.857
Kortlopende financiële schulden	479.509	435.164
Bankinstellingen	237.209	172.164
Andere	242.300	263.000
TOTAAL	2.597.239	2.452.420

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 30 juni 2023 over bevestigde kredieten ten bedrage van 2.358 miljoen €, verleend door 21 banken.

- Aedifica kan 2.262 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 226 miljoen € rechtstreeks aangegaan door Hoivatilat Oyj.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 6,0% ten bedrage van 47 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 49 miljoen €, waarvan 47 miljoen € kredieten zijn die direct of indirect worden aangehouden door Hoivatilat Oyj.

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

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

- In het kader van dit programma heeft Aedifica 5 private plaatsingen (zie de tabel hierboven) voltooid voor een bedrag van 87 miljoen €. Deze bedragen worden vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 30 juni 2023 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 225 miljoen €.

Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Op 30 juni 2023 bedroeg het uitstaande bedrag 17 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden').

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

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 en 12 jaar met een coupon van respectievelijk 2,58% en 2,79%.
- haar eerste duurzame benchmarkobligatie 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 KPI's inzake duurzaamheid bedragen 948 miljoen €, waarvan 910 miljoen € is opgenomen op 30 juni 2023 (35% van de opgenomen schuld). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren. In juli 2023 (na de afsluiting van de eerste helft van 2023) is een nieuwe banklening van 100 miljoen €, die in juni 2023 werd aangegaan, omgezet in een duurzaamheidslening. Dat brengt het totale bedrag aan leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die zijn gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid op ca. 1.048 miljoen €.

Met 1,9% bleef de gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen op een redelijk niveau (30 juni 2022: 1,4%) dankzij de afdekkingen 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 (1.757 miljoen €). De renteaftdekkingen worden besproken in toelichting 7. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (840 miljoen €) wordt geschat op 659 miljoen €.

Op 30 juni 2023 heeft de Groep geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits of Iers gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland, Finland en Zweden is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Op 30 juni 2023 bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 3%.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 juni 2023 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2023	40	15	230
31/12/2024	425	295	12
31/12/2025	531	197	-
31/12/2026	538	443	-
31/12/2027	537	419	-
31/12/2028	433	379	-
>31/12/2028	652	612	-
Totale schuld op 30 juni 2023	3.155	2.360	242

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2023 (0,8597 €/£).

Op 30 juni 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 4,4 jaar. De beschikbare toegezegde kredietlijnen bedragen 795 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 553 miljoen €.



Toelichting 7: Indekkingsinstrumenten

Aedifica gaat een groot deel van haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet en kan daardoor, in voorkomend geval, profiteren van lage rentevoeten op het niet-gedekte deel van haar leningen. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens ('cash flow hedges').

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk in februari 2019 de Groep blootgesteld aan een risico op wisselkoersschommelingen. Op een case-by-case basis dekt Aedifica de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen, andere intragroepsopbrengsten en de financiële lasten van de externe schuld in pond sterling, gradueel per tranche af met termijncontracten om de wisselkoersschommelingen af te vlakken.

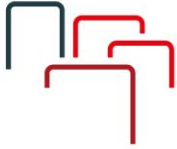
In de loop van 2022 heeft Aedifica in pond sterling bankleningen met variabele rente afgesloten en deze geswapt naar vaste rente, wat een natuurlijke afdekking vormt tegen haar blootstelling aan activa in het Verenigd Koninkrijk.

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 36 van het jaarlijks verslag 2022 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.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

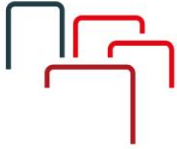
2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

INSTRUMENT Overzicht op 31 december 2022	Referentiebedrag (x 1.000)	Munt- eenheid	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Hedge accounting (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000	€	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	2.972
IRS	50.000	€	01/01/2021	3	3	Nee	0,80	1.170
IRS	50.000	€	03/01/2022	3	2	Nee	0,73	1.203
IRS	25.000	€	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	1.303
IRS	50.000	€	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	1.511
IRS	25.000	€	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	916
IRS	50.000	€	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	5.302
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	445
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	568
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	1.399
IRS ¹	2.625	€	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	173
IRS	50.000	€	01/01/2021	3	2	Ja	0,64	1
IRS ²	8.778	€	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.559
IRS	25.000	€	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	3.615
IRS	15.000	€	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	945
IRS	8.000	€	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	485
IRS	12.000	€	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	767
IRS	50.000	€	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	2.830
IRS ²	20.404	€	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-2.299
IRS	25.000	€	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	3.106
IRS	200.000	€	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	21.937
IRS	50.000	€	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	2.276
IRS	50.000	€	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	2.217
IRS	50.000	€	03/01/2022	3	1	Nee	0,65	1
IRS	50.000	€	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	5.005
IRS	100.000	€	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	10.654
IRS	50.000	€	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	5.233
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	3.435
IRS	50.000	€	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	5.219
IRS	50.000	€	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	5.201
IRS	50.000	£	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	3.734
IRS	60.000	£	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	4.535
IRS	50.000	£	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	4.111
IRS	7.500	€	03/12/2018	1	5	Nee	0,46	182
IRS	5.000	€	11/12/2018	1	5	Nee	0,66	115
IRS	7.500	€	03/12/2018	3	5	Nee	0,47	181
IRS	5.000	€	27/12/2018	6	5	Nee	0,70	123
IRS	10.000	€	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	283
IRS	15.000	€	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	923
IRS	10.000	€	01/12/2018	1	5	Nee	0,63	226
CAP	200.000	€	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	3.386
CAP	100.000	€	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	5.895
CAP	100.000	€	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	4.819
CAP	50.000	€	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	2.409
CAP	50.000	€	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	2.409
TOTAAL³	2.082.359	€						119.361

¹ Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

² Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

³ Voor het totaalbedrag zijn de referentiebedragen in £ omgerekend naar € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (0,88617 €/£).



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

INSTRUMENT	Referentiebedrag (x 1.000)	Munt- eenheid	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Hedge accounting (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
Overzicht op 30 juni 2023								
IRS	25.000	€	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	2.762
IRS	50.000	€	01/01/2021	3	3	Nee	0,80	748
IRS	50.000	€	03/01/2022	3	2	Nee	0,73	765
IRS	25.000	€	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	1.297
IRS	50.000	€	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	1.000
IRS	25.000	€	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	974
IRS	50.000	€	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	5.119
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	748
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	842
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	1.413
IRS	50.000	€	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	337
IRS ¹	2.479	€	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	157
IRS ²	8.652	€	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.638
IRS	25.000	€	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	3.272
IRS	15.000	€	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	833
IRS	8.000	€	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	427
IRS	12.000	€	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	677
IRS	50.000	€	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	2.595
IRS ²	19.913	€	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-2.435
IRS	25.000	€	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	2.797
IRS	200.000	€	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	21.249
IRS	50.000	€	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	2.392
IRS	50.000	€	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	1.009
IRS	50.000	€	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	2.005
IRS	50.000	€	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	4.606
IRS	100.000	€	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	10.311
IRS	50.000	€	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	5.061
IRS	50.000	€	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	3.371
IRS	50.000	€	03/04/2023	3	2	Nee	3,08	583
IRS	50.000	€	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	4.853
IRS	50.000	€	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	4.843
IRS	50.000	€	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	1.227
IRS	50.000	£	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	5.787
IRS	60.000	£	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	6.977
IRS	50.000	£	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	6.130
IRS	7.500	€	03/12/2018	1	5	Nee	0,46	104
IRS	5.000	€	11/12/2018	1	5	Nee	0,66	69
IRS	7.500	€	03/12/2018	3	5	Nee	0,47	103
IRS	5.000	€	27/12/2018	6	5	Nee	0,70	79
IRS	10.000	€	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	206
IRS	15.000	€	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	861
IRS	10.000	€	01/12/2018	1	5	Nee	0,63	132
CAP	200.000	€	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	3.865
CAP	100.000	€	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	5.251
CAP	100.000	€	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	3.817
CAP	50.000	€	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	1.910
CAP	50.000	€	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	1.913
TOTAL³	2.187.156	€						121.405

¹ Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

² Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

³ Voor het totaalbedrag zijn de referentiebedragen in £ omgerekend naar € op basis van de wisselkoers van 30 juni 2023 (0,8597 €/£).

Het totale referentiebedrag van 2.187 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 1.387 miljoen €, waarvan 300 miljoen € aan caps;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 800 miljoen €, waarvan 200 miljoen € aan caps.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (+121.405 k€) wordt als volgt opgesplitst: 125.477 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 4.072 k€ op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (356 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen 121.405 k€.



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

1.2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	9.574	-11.514
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	-81	17.972
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	-771	3.258
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	38
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen indekkingen	-89	-180
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	8.633	9.574

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2023 en 31 juli 2043.

Op 30 juni 2023 bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (verlies van 852 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2022 (opbrengst van 34 k€) dat in 2023 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2023 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt nihil op 30 juni 2023.

1.3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een opbrengst van 2.993 k€ (31 december 2022: een opbrengst van 124.962 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IFRS 9, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging, die neerkomt op een verlies 150 k€ (31 december 2022: een verlies van 711 k€). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II.H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 98 k€ (31 december 2022: 258 k€).

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 2023 en 30 juni 2023. Dat leidde tot een opbrengst van 2.843 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een verlies van 702 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 412 k€ op het eigen vermogen (466 k€ op 31 december 2022). 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 kunnen opties bevatten, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

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 4.635 k€ (4.468 k€ op 31 december 2022) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact op de resultatenrekening hebben ten bedrage van 4.659 k€ (4.493 k€ op 31 december 2022).

2. Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische indekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 36 van het jaarlijks verslag 2022 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen aan de hand van marktgegevens. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 30 juni 2023 had Aedifica geen contracten voor indekkingen lopen. In de eerste helft van 2023 hebben kasstromen die voortvloeien uit Aedifica's externe schuld in Britse ponden de nettokasstromen uit financiële inkomsten van intragroepsleningen, andere intragroepsopbrengsten en investeringsuitgaven in het Verenigd Koninkrijk gedeeltelijk gecompenseerd.

Toelichting 8: Resultaat per aandeel

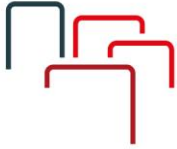
Het resultaat per aandeel ('EPS' zoals vastgesteld door IAS 33) wordt als volgt berekend:

	30/06/2023	30/06/2022
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	56.784	239.051
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	39.919.959	36.358.048
Gewone EPS (in €)	1,42	6,57
Verwaterde EPS (in €)	1,42	6,57

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 15). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties op te volgen. De EPRA Earnings* wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	56.784	239.051
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	82.352	-116.351
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	304	-784
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-25.516	29.553
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	1.047
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva	-2.522	-65.180
Depreciatie van goodwill	0	47
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	177	-1.468
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-1.218	-30
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings*	110.361	85.885
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	39.919.959	36.358.048
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	2,76	2,36
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (in €)	2,76	2,36

De berekening volgens het door EPRA aanbevolen model is opgenomen in toelichting 15.8.1 van de verkorte geconsolideerde jaarrekening.



Toelichting 9: Nettoactief per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/06/2023	31/12/2022
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2022, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	77,48	75,84
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	3,00	2,98
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2022	80,48	78,83
Aantal beursgenoteerde aandelen	40.234.717	39.855.243

De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 79,38 € per aandeel op 31 december 2022 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2022) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2023 werd uitgekeerd, en werd in deze tabel verminderd met 3,54 € per aandeel om te kunnen worden vergeleken met de nettoactiefwaarde op 30 juni 2023. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 141,2 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2022 (39.854.966).

Toelichting 10: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van Aedifica's verbintenissen op 30 juni 2023. Een overzicht van de voorwaardelijke verplichtingen op 31 december 2022 wordt gegeven in toelichting 37 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks verslag 2022 (zie pagina 185-186).

NAAM	Land	Type	Vooruitgang	Budget (in miljoen €)
Altadore	IE	Uitbreiding	Lopend project (forward funding)	1
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	4
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovatie	Lopend project (forward funding)	1
Biddenham St James	UK	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	15
Burlington-projecten	UK	Renovatie	Lopend project (forward funding)	2
Clondalkin Nursing Home	IE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	38
Dawlish	UK	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	16
De Volder Staete	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	13
Dublin Stepside	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	26
Dunshaughlin Business Park	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	19
Finland – pipeline 'childcare centres'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	34
Finland – pipeline 'childcare centres'	FI	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	7
Finland – pipeline 'elderly care homes'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	44
Finland – pipeline 'other'	FI	Bouw	Lopend project (forward funding)	73
Fredenbeck	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Haus Marxloh	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	4
Het Gouden Hart Almere ¹	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	7
Hooton Road	UK	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	14
In de Gouden Jaren	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	1
Militza Gent	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	19
Kilkenny Nursing Home	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	15
Le Petit Bosquet	UK	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	4
Résidence le Douaire	BE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	17
Résidence Véronique	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	10
Rosengarten	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	10



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

NAAM	Land	Type	Vooruitgang	Budget (in miljoen €)
Seniorenkwartier Gera	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Seniorenkwartier Gummersbach	DE	Bouw	Lopend project (forward funding)	20
Seniorenzentrum Berghof	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	2
Seniorenzentrum Talblick	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	1
Sleaford Ashfield Road	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	13
Sligo Finisklin Road	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Spaldrick House	UK	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	12
St Mary's Lincoln	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
St. Doolagh's	IE	Bouw	Lopend project (forward funding)	17
St. Joseph's	UK	Renovatie & uitbreiding	Lopend project (forward funding)	8
Tiel Bladergroenstraat	NL	Bouw	Lopend project (forward funding)	7
Tomares Miró	ES	Bouw	Lopend project (forward funding)	12
York Bluebeck Drive	UK	Bouw	Lopend project (forward funding)	16
Zamora Av. de Valladolid	ES	Bouw	Lopend project (forward funding)	13
Zweden – pipeline 2024	SE	Bouw	Lopend project (forward funding)	19
TOTAAL				596

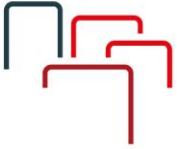
¹ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

Toelichting 11: Uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 9 mei 2023 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming met betrekking tot het boekjaar 2022 goedgekeurd. Op 31 mei 2023 werd er een brutodividend van 3,70 € uitgekeerd aan de aandeelhouders die recht hadden op een volledig dividend (het dividend werd verdeeld over twee coupons – zie tabel hieronder). Het totale uitgekeerde bedrag bedroeg ca. 141,2 miljoen €. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% bedroeg het totale nettodividend 3,1450 € per aandeel.

Aandeelhouders kregen de mogelijkheid om hun nettodividendvordering van 2022 in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen. Ze kozen voor ca. 21,3% van hun aandelen voor een inbreng van hun nettodividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen, in plaats van een dividend in cash. Dat leidde tot een totale kapitaalverhoging van ca. 25,5 miljoen €. Zie sectie 3.2 van het tussentijds beheersverslag voor meer informatie over deze transactie.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Betaaldatum	Brutodividend (€)	Nettodividend (€)	Dividend-gerechtigde aandelen
30	01/01/2022 – 28/06/2022	27/06/2022	31/05/2023	1,8145	1,5423	36.382.329
31	29/06/2022 – 31/12/2022	11/05/2023	31/05/2023	1,8855	1,6027	39.855.243
TOTAAL				3,70	3,1450	



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 12: Gebeurtenissen na balansdatum

De tabel hieronder lijst alle gebeurtenissen na balansdatum op tot en met 1 augustus 2023, de afsluitingsdatum van dit verslag. Zie sectie I.2.2 voor meer informatie over deze gebeurtenissen.

NAAM	Datum	Transactie	Land	Locatie
Tiel Bladergroenstraat	14/07/2023	Oplevering van een ontwikkelingsproject	NL	Tiel
Oulu Upseerinkatu	14/07/2023	Oplevering van een ontwikkelingsproject	FI	Oulu
Kilkenny Nursing Home	19/07/2023	Oplevering van een ontwikkelingsproject	IE	Kilkenny
Clondalkin Nursing Home	27/07/2023	Voltooiing van een forward purchase	IE	Clondalkin

Toelichting 13: Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (2.010 k€ voor de eerste helft van 2023, tegenover 2.083 k€ voor de eerste helft van 2022).

(x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	1.878	1.887
Vergoedingen na uitdiensttreding	132	121
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	0	75
Totaal	2.010	2.083

Toelichting 14: Consolidatiekring

Er zijn elf nieuwe entiteiten in de consolidatiekring opgenomen tijdens de eerste helft van het boekjaar 2023 (negen Finse entiteiten en twee Zweedse entiteiten).

In de loop van de eerste helft van het boekjaar zijn Patient Properties (Fountains) Ltd en Patient Properties (Knights Court) Ltd uit de consolidatiekring verdwenen.



2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

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

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

Toelichting 15.1: Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.367.350	5.365.071
+ Gebruiksrechten van gronden	72.261	70.335
+ Projectontwikkelingen	183.637	184.295
+ Grondreserve	18.138	0
Vastgoedbeleggingen	5.641.386	5.619.701
+ Activa bestemd voor verkoop	114.749	84.033
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.756.135	5.703.734
- Projectontwikkelingen	-183.637	-184.295
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.572.498	5.519.439

Toelichting 15.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	01/01/2023 - 30/06/2023	01/01/2022 - 30/06/2022
Huurinkomsten	154.715	131.034
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-20.923	-3.718
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	133.792	127.316



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.3: 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.

30/06/2023

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	36.269	30.337	18.650	32.088	27.038	2.109	8.025	199	-	154.715
Nettohuurresultaat (b)	36.027	30.036	18.600	32.088	27.020	2.109	8.025	199	-	154.104
Vastgoedresultaat (c)	36.027	30.020	18.403	32.083	27.359	2.078	8.025	199	-	154.194
Operationeel vastgoedresultaat (d)	35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-	148.217
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	35.492	29.103	17.410	30.737	25.566	1.851	7.901	157	-16.648	131.569
Operationele marge* (d)/(b)										96,2%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										85,4%
Operationele kosten* (e)-(b)										22.535

30/06/2022

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.4: 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 €)	30/06/2023	30/06/2022
XX. Financiële opbrengsten	1.179	-134
XXI. Netto-interestkosten	-23.706	-13.788
XXII. Andere financiële kosten	-2.538	-1.694
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-25.065	-15.616

Toelichting 15.5: Gemiddelde kost van de schulden*

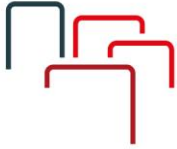
Aedifica gebruikt de gemiddelde kost van de schulden* en de gemiddelde kost van de schulden* (inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen) om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Deze prestatimaatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze staan respectievelijk voor 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 €)	30/06/2023	31/12/2022
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.501.039	2.263.976
XXI. Netto-interestkosten	-23.706	-30.651
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	918	1.183
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	645	951
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-44.652	-28.517
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	1,8%	1,3%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-1.542	-3.437
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-47.762	-31.954
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	1,9%	1,4%

Toelichting 15.6: 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. Deze prestatimaatstaf is echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. De rentedekkingsratio* wordt berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

(x 1.000 €)	01/07/2022 - 30/06/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	251.848	229.674
XXI. Netto-interestkosten	-40.569	-30.651
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	6,2	7,5



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.7: 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. Het staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging' zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten.

(x 1.000 €)	30/06/2023	31/12/2022
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	3.238.276	3.282.785
- Effect van de uitkering van het dividend 2022	0	-141.163
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2022	3.238.276	3.141.622
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-121.049	-118.908
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.117.227	3.022.714

Toelichting 15.8: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

Toelichting 15.8.1: EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	30/06/2023	30/06/2022
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	56.784	239.051
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	82.352	-116.351
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	304	-784
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	1.047
(v) Depreciatie van goodwill	0	47
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-2.522	-65.180
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-25.516	29.553
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	177	-1.468
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-1.218	-30
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	110.361	85.885
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	39.919.959	36.358.048
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	2,76	2,36
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	2,76	2,36

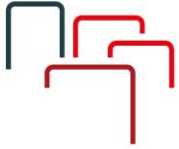


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.8.2: EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 juni 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.238.276	3.238.276	3.238.276
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	80,48	80,48	80,48
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	652	652	652
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.237.624	3.237.624	3.237.624
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.237.624	3.237.624	3.237.624
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	134.539	134.539	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-121.049	-121.049	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-188.830	-188.830
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.722	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			181.323
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	305.805	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.602.080	3.105.723	3.275.278
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	40.234.717	40.234.717	40.234.717
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	89,53	77,19	81,40
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.314.108	78%	100%

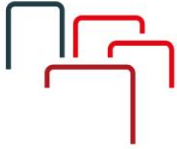


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Situatie op 31 december 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.141.622	3.141.622	3.141.622
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	78,83	78,83	78,83
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	772	772	772
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.140.850	3.140.850	3.140.850
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.140.850	3.140.850	3.140.850
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	159.238	159.238	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-118.908	-118.908	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-188.830	-188.830
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.857	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			206.173
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	288.748	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.515.088	3.035.653	3.203.353
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.855.243	39.855.243	39.855.243
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	88,20	76,17	80,37
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.258.625	77%	100%

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* in euro en euro per aandeel op 31 december 2022 werden verminderd met 141.163 k€ (of 3,54 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks verslag 2022, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 juni 2023. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend van het boekjaar 2022, dat werd uitgekeerd in mei 2023.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.8.3: EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	30/06/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
<i>x 1.000 €</i>									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.236.879	1.174.390	651.980	1.021.830	1.022.493	74.050	362.895	6.470	5.550.987
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	51.086	37.630	-	26.033	-	-	-	-	114.749
Min: Projectontwikkelingen	-1.654	-25.704	-10.297	-28.349	-57.893	-6.404	-50.021	-3.315	-183.637
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.286.311	1.186.316	641.683	1.019.514	964.600	67.646	312.874	3.155	5.482.099
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	32.267	80.479	67.012	67.730	24.144	2.875	31.238	60	305.805
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.318.578	1.266.795	708.695	1.087.244	988.744	70.521	344.112	3.215	5.787.904
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	72.999	58.632	37.461	62.161	55.647	4.060	15.542	129	306.631
Vastgoedkosten ¹	-759	-974	-1.494	-1.852	-1.180	-282	-28	-66	-6.635
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	72.240	57.658	35.967	60.310	54.467	3.778	15.514	63	299.996
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	120	3.714	1.398	2.304	-	-	1.640	-	9.175
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	72.359	61.372	37.365	62.614	54.467	3.778	17.154	63	309.171
EPRA NIY (in %)	5,5%	4,6%	5,1%	5,5%	5,5%	5,4%	4,5%	0,0%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5%	4,8%	5,3%	5,8%	5,5%	5,4%	5,0%	0,0%	5,3%

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/12/2022								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
<i>x 1.000 €</i>									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.290.741	1.193.837	654.940	960.611	1.016.577	79.010	348.670	4.980	5.549.366
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	12.197	38.360	-	33.476	-	-	-	-	84.033
Min: Projectontwikkelingen	-3.548	-34.631	-14.838	-34.347	-31.777	-2.130	-59.544	-3.480	-184.295
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	32.764	84.833	52.834	63.715	24.620	1.171	28.781	30	288.748
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.332.154	1.282.399	692.936	1.023.455	1.009.420	78.051	317.907	1.530	5.737.852
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	70.104	59.932	34.805	57.264	50.588	3.866	14.023	75	290.658
Vastgoedkosten ¹	-611	-1.596	-1.976	-1.965	-2.070	-479	-138	-	-8.835
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	69.494	58.336	32.830	55.298	48.518	3.387	13.885	75	281.822
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	776	1.171	1.237	4.065	1.191	-	1.356	-	9.795
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	70.269	59.507	34.067	59.363	49.708	3.387	15.241	75	291.618
EPRA NIY (in %)	5,2%	4,5%	4,7%	5,4%	4,8%	4,3%	4,4%	0,0%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,3%	4,6%	4,9%	5,8%	4,9%	4,3%	4,8%	0,0%	5,1%

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



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.8.4: EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/06/2023						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁴	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	33.329	32.794	507.949	73.119	-	64.713	0,0%
Duitsland	28.787	27.854	556.780	62.345	-	62.595	0,0%
Nederland	18.521	17.331	345.576	38.859	-	39.883	0,0%
Verenigd Koninkrijk	31.001	29.650	313.388	64.465	-	63.340	0,0%
Finland	26.200	24.746	255.782	55.647	257	54.976	0,5%
Zweden	2.109	1.851	17.323	4.060	-	3.909	0,0%
Ierland	8.020	7.896	99.817	17.182	-	16.287	0,0%
Spanje	45	3	15.449	129	-	129	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	148.012	142.125	2.112.064	315.806	257	305.832	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2023	973	973					
Gebouwen bestemd voor verkoop	4.552	4.552					
Grondreserve	567	567					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	154.104	148.217					
Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/06/2022						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	32.514	32.245	510.389	66.534	-	64.239	0,0%
Duitsland	27.779	27.145	597.284	56.541	-	56.202	0,0%
Nederland	15.741	14.848	352.915	33.936	692	34.213	2,0%
Verenigd Koninkrijk	27.075	26.186	296.452	56.440	-	53.315	0,0%
Finland	22.000	20.210	224.937	45.718	561	45.670	1,2%
Zweden	1.943	1.772	15.991	3.894	-	4.064	0,0%
Ierland	2.687	2.621	64.124	7.541	-	6.923	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	129.739	125.027	2.062.092	270.604	1.253	264.626	0,5%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2022	314	314					
Gebouwen bestemd voor verkoop	506	506					
Grondreserve	-	-					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	130.558	125.846					

- Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 juni 2023 of op 31 december 2022 waren getekend.
- In België is de geschatte huurwaarde (GHW) van specifieke woonzorgcentra naar beneden bijgesteld, met name in het geval van de activa bestemd voor verkoop die momenteel worden verhuurd aan Orpea.



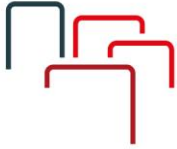
Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.8.5: EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/06/2023	30/06/2022
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-23.146	-21.639
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-611	-476
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-26	57
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	116	-113
<i>Technische kosten</i>	-1.358	-1.549
<i>Commerciële kosten</i>	-31	-28
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-12	-7
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-3.207	-2.060
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.369	-1.012
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-16.742	-17.155
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	94	704
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-23.146	-21.639
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	12	7
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-23.134	-21.632
Brutohuurinkomsten (C)	154.715	131.034
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	15,0%	16,5%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	15,0%	16,5%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	193	181

Aedifica activeert sommige project management kosten.



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.8.6: Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investerings-kosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	30/06/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities	5.675	35	-	28	-	3.831	289	-	1.492	-	5.675
(2) Ontwikkeling	126.071	2.668	14.907	19.945	17.448	41.252	3.968	23.798	2.085	-	126.071
(3) Vastgoed in exploitatie	1.445	34	261	519	-122	499	-	254	-	-	1.445
Incrementele verhuurbare ruimte	671	-	-	160	-	483	-	28	-	-	671
Niet incrementele verhuurbare ruimte	774	34	261	359	-122	16	-	226	-	-	774
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalair interesten	2.997	63	629	531	266	487	53	969	-	-	2.997
Totaal capex	136.188	2.799	15.797	21.023	17.592	46.070	4.309	25.021	3.577	-	136.188
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-4.034	-63	-629	-1.213	-266	-843	-53	-969	0	-	-4.034
Totaal capex in cash	132.154	2.736	15.168	19.810	17.326	45.227	4.257	24.052	3.577	-	132.154

Geactiveerde investerings-kosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2022	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities	467.081	59.960	16.687	14.405	150.793	9.315	2.977	211.354	1.590	-	467.081
(2) Ontwikkeling	305.359	4.399	67.055	36.041	56.436	88.546	3.021	48.783	1.078	-	305.359
(3) Vastgoed in exploitatie	4.388	453	2.022	360	1.866	-655	143	199	-	-	4.388
Incrementele verhuurbare ruimte	3.097	406	1.192	30	1.981	-655	143	-	-	-	3.097
Niet incrementele verhuurbare ruimte	1.291	47	830	330	-115	-	-	199	-	-	1.291
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalair interesten	3.953	62	1.507	424	279	927	41	713	-	-	3.953
Totaal capex	780.781	64.874	87.272	51.230	209.373	98.133	6.182	261.049	2.668	-	780.781
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-4.753	-62.00	-1.506	-424	-279	-1.718	-51	-713	-	-	-4.753
Totaal capex in cash	776.028	64.812	85.766	50.806	209.094	96.415	6.131	260.336	2.668	-	776.028

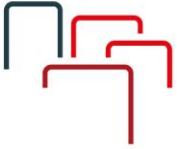


Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Toelichting 15.8.7: EPRA LTV*

EPRA LTV*	30/06/2023				
	Groep – zoals gerapporteerd	Proportionele consolidatie			Gecombineerd
Aandeel joint ventures		Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen		
<i>x 1.000 €</i>					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.770.336	-	15.202	26.703	1.758.835
Thesauriebewijzen	242.300	-	-	-	242.300
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.603	-	-	-	584.603
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	23.762	-	-	1.281	22.481
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	14.466	47	4.873	170	19.216
Nettoschuld (A)	2.606.535	-47	10.329	27.814	2.589.003
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.367.350	-	31.192	39.388	5.359.154
Activa bestemd voor verkoop	114.749	-	15.101	1.187	128.663
Projectontwikkelingen	183.637	465	4.342	1.328	187.116
Grondreserve	18.138	-	-	413	17.725
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-4	392	23	365
Financiële activa	14.441	-	-	-	14.441
Totale investeringsactiva (B)	5.698.315	461	51.027	42.339	5.707.464
LTV (A/B)	45,74%				45,36%
EPRA LTV*					
<i>x 1.000 €</i>					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.604.966	-	16.129	24.525	1.596.570
Thesauriebewijzen	263.000	-	-	-	263.000
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.454	-	-	-	584.454
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	33.003	-	11	1.952	31.062
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	13.891	-	7.002	121	20.772
Nettoschuld (A)	2.471.532	-	9.138	26.356	2.454.314
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.365.071	-	43.070	36.625	5.371.516
Activa bestemd voor verkoop	84.033	-	4.624	1.137	87.520
Projectontwikkelingen	184.295	-	3.060	3.107	184.248
Grondreserve	-	-	-	-	-
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	150	-	150
Financiële activa	8.900	-	-	-	8.900
Totale investeringsactiva (B)	5.642.299	-	50.904	40.869	5.652.334
LTV (A/B)	43,80%				43,42%



7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Verslag van de commissaris aan het bestuursorgaan van Aedifica nv omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Aedifica nv per 30 juni 2023, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen, en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen ('de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie'). Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, 'Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit'. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2023 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met IAS 34 'Tussentijdse Financiële Verslaggeving' zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Brussel, 2 augustus 2023

EY Bedrijfsrevisoren bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens (handelend in naam van een bv)
Partner



VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

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

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De heer Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, verklaren, voor zover hen bekend, dat:

- de verkorte geconsolideerde jaarrekening, die is opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het patrimonium, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte geconsolideerde jaarrekening. Bovendien geeft het een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.



Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	3
1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2023	3
2. Belangrijke gebeurtenissen	5
3. Beheer van de financiële middelen	10
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 juni 2023.....	12
5. Vooruitzichten en dividend	20
6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	21
7. Corporate governance	22
8. Voornaamste risico's en onzekerheden	22
II. EPRA	23
III. Aedifica op de beurs.....	24
1. Beurskoers en volume	24
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica	26
3. Aandeelhoudersstructuur	27
4. Financiële kalender	27
IV. Vastgoedverslag	28
1. De zorgvastgoedmarkt	28
2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 30 juni 2023	32
3. Overzicht van de vastgoedbeleggingen	36
4. Verslag van de waarderingsdeskundigen	49
V. Verkorte geconsolideerde financiële staten	52
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	52
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	53
3. Geconsolideerde balans.....	53
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	55
5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	56
6. Toelichtingen	58
7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht).....	87
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	88
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen.....	88



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

2 augustus 2023 – vóór opening van de markten

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Belliardstraat 40 (bus 11) – 1040 Brussel
Tel: +32 (0)2 626 07 70
Fax: +32 (0)2 626 07 71
BTW - BE 0877 248 501 - R.P.M Brussel
www.aedifica.eu

Dit halfjaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en het Engels³⁷.

Commissaris	Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, Vennoot
Waarderingsdeskundigen	Cushman & Wakefield Belgium NV/SA, Stadim BV/SRL, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, REnium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Advisory (IRL) Limited and Jones Lang LaSalle España SA
Maatschappelijk boekjaar	1 januari – 31 december

Voor extra informatie gelieve u te wenden tot:

Stefaan Gielens, CEO – ir@aedifica.eu
Ingrid Daerden, CFO – ir@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager – ir@aedifica.eu



³⁷ De Nederlandstalige en Franstalige versie van dit document zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica. In geval van inconsistentie met de Engelse versie of onnauwkeurigheid, primeert de Engelse tekst.