

JAARREKENING

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: AEDIFICA , gereglementeerde vastgoedvennootschap

Rechtsvorm¹: Naamloze Vennootschap.....

Adres: Belliardstraat Nr.: 40..... Bus: 11

Postnummer: 1040 Gemeente: BRUSSEL.....

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Franstalige

Internetadres²: <http://www.aedifica.eu>

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer

0877.248.501

DATUM

16 / 07 / 2025

 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in

EURO'S ³

 goedgekeurd door de algemene vergadering van

12/ 05 / 2026

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/ 01 /2025

 tot

31 / 12 / 2025

Vorig boekjaar van

01 / 01/2024

 tot

31 / 12 / 2024

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet**⁴ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.
 Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van⁵:

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening²:

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Serge WIBAUT
Voorzitter Raad van Bestuur

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Stefaan GIELENS
Gedelegeerd bestuurder

- 1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.
- 2 Facultatieve vermelding.
- 3 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.
- 4 Schrapen wat niet van toepassing is.
- 5 Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

<i>Serge WIBAUT (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur - 11/05/2027</i>
<i>Stefaan GIELENS (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder - 11/05/2027</i>
<i>Ingrid DAERDEN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 10/03/2026</i>
<i>Sven BOGAERTS (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 10/03/2026</i>
<i>Charles-Anoine VAN AELST (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 10/03/2026</i>
<i>Raoul THOMASSEN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 10/03/2026</i>
<i>Elisabeth ROBERTI-MAY (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 11/05/2027</i>
<i>Luc PLASMAN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 10/03/2026</i>
<i>Marleen WILLEKENS (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 08/05/2029</i>
<i>Katrien KESTELOOT (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 10/03/2026</i>
<i>Kari PITKIN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder 14/05/2024 - 11/05/2027</i>
<i>Rikki LYKKE (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder 13/08/2025 - 09/05/2028</i>
<i>ERNST & YOUNG BEDRIJFSREVISOREN BV Nr.: 0446.334.711 Kouterveldstraat 7B bus 001, 1831 Diegem, België Lidmaatschapsnr.: B160</i>	<i>Commissaris - 11/05/2027</i>

Vertegenwoordigd door:

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

Christophe BOSCHMANS

(Bedrijfsrevisor)

Kouterveldstraat 7 bus 001, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnr.: A02353

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening ~~werd~~ / **werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap**,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Resultatenrekening

(€)	Toelichtingen	31/12/2025	31/12/2024
I. Huurinkomsten	4	105.546.507	102.831.224
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-263.286	-224.938
Nettohuurresultaat		105.283.221	102.606.286
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op	5	1.951.796	2.167.540
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en	5	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde	5	-1.994.712	-2.177.753
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	-4.905	1.420
Vastgoedresultaat		105.235.399	102.597.493
IX. Technische kosten	6	-607.607	-1.365.620
X. Commerciële kosten	6	0	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	6	-15.853	-447
XII. Beheerkosten vastgoed	6	549.220	1.225.922
XIII. Andere vastgoedkosten	6	92.326	103.412
Vastgoedkosten		18.086	-36.733
Operationeel vastgoedresultaat		105.253.485	102.560.760
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-19.928.376	-19.449.390
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	7	96.317	462.474
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		85.421.425	83.573.844
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	228.680	-430.252
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	9	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	1.072.837	-25.936.124
XIX. Ander portefeuilleresultaat	20	-36.470	0
Operationeel resultaat		86.686.472	57.207.468
XX. Financiële opbrengsten	12	196.155.177	168.243.133
XXI. Netto-interestkosten	13	-40.668.534	-38.587.067
XXII. Andere financiële kosten	14	-9.168.395	-6.677.943
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15	-10.343.999	-15.737.443
Financieel resultaat		135.974.249	107.240.680
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	16	-741.120	-928.534
Resultaat voor belastingen		221.919.601	163.519.614
XXIV Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	17	-6.877.111	-6.977.510
XXV. Exit taks	17	-149.141	134.730
Belastingen		-7.026.253	-6.842.780
Nettoresultaat		214.893.349	156.676.834
Gewoon resultaat per aandeel (€)	18	4,52	3,29
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	18	4,52	3,29

Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

	31/12/2025	31/12/2024
(€)		
I. Nettoresultaat	214.893.349	156.676.834
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	795.721	1.114.797
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting ²	-1.269.667	-3.869.520
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	214.419.404	153.922.111
<p>1. Komt overeen met "Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)", zoals uiteengezet</p> <p>2. Omvat hoofdzakelijk de overdracht naar de resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten en de afschrijving van de beëindigde derivaten (zie toelichting 32).</p>		

Balans

ACTIVA		31/12/2025	31/12/2024
(€)	Toelichtingen		
I. Vaste activa			
A. Goodwill	19	0	0
B. Immateriële vaste activa	20	587.456	1.029.207
C. Vastgoedbeleggingen	21	1.874.965.369	1.819.753.124
D. Andere materiële vaste activa	22	2.266.064	2.597.448
E. Financiële vaste activa	23 & 32	3.726.854.085	3.394.797.317
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	24	504.067	495.755
Totaal vaste activa		5.605.177.041	5.218.672.851
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	21	0	10.900.000
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	25	10.198.442	9.747.760
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	50.571.164	476.112.593
F. Kas en kasequivalenten	27	2.568.906	6.539.383
G. Overlopende rekeningen actief	28	10.038.021	16.405.619
Totaal vlottende activa		73.376.532	519.705.355
TOTAAL ACTIVA		5.678.553.573	5.738.378.206

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
(€)				
EIGEN VERMOGEN		Toelichtingen 29	31/12/2025	31/12/2024
A.	Kapitaal		1.203.638.064	1.203.638.064
B.	Uitgiftepremies		1.719.001.071	1.719.001.071
C.	Reserves		348.392.757	377.224.926
	a. <i>Wettelijke reserve</i>		0	0
	b. <i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>		196.265.085	215.573.434
	c. <i>Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -</i>		0	0
	d. <i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten</i>		1.234.164	1.708.110
	e. <i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten</i>		46.868.114	62.153.216
	f. <i>Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en</i>		-5.639.506	-3.874.447
	g. <i>Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>		0	0
	h. <i>Reserve voor eigen aandelen</i>		-48.682	-459.089
	j. <i>Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>		-362.966	-362.966
	k. <i>Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>		-14.413.310	-11.284.077
	m. <i>Andere reserves</i>		0	-668.860
	n. <i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>		118.499.269	107.636.051
	o. <i>Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde</i>		5.990.588	6.803.554
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		214.893.349	156.676.834
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			3.485.925.241	3.456.540.895
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			3.485.925.241	3.456.540.895
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	30	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	31	1.632.643.321	1.813.110.767
	a. Kredietinstellingen		841.306.071	1.011.027.507
	c. Andere		791.337.250	802.083.260
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	23	13.935.234	18.124.608
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	32	7.300.910	10.921.679
	b. Andere		6.634.324	7.202.929
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	24	19.393.055	16.404.966
Totaal langlopende verplichtingen			1.665.971.610	1.847.640.341
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	30	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	31	505.120.825	405.775.567
	a. Kredietinstellingen		55.120.825	125.725.567
	c. Andere		450.000.000	280.050.000
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	23	1.077.213	1.111.889
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	15.239.220	21.196.996
	a. Exit taks		82.203	0
	b. Andere		15.157.017	21.196.996
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen passief	34	5.219.465	6.112.518
Totaal kortlopende verplichtingen			526.656.723	434.196.970
TOTAAL VERPLICHTINGEN			2.192.628.333	2.281.837.311
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			5.678.553.573	5.738.378.206

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(€)	01/01/2024	Kapitaalverhoging in speciën¹	Kapitaalverhoging in natura¹	Voorschot op dividend	Vererving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa³	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondingsverschil	31/12/2024
Kapitaal	1.203.638.064	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638.064
Uitgiftepremies	1.719.001.071	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001.071
Reserves	484.463.327	0	0	0	-428.430	-2.754.723	-104.055.247	0	0	0	377.224.926
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	266.179.912	0	0	0	0	0	-52.437.937	1.831.458	0	0	215.573.434
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	4.344.334	0	0	0	0	-2.636.224	0	0	0	0	1.708.110
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	111.144.376	0	0	0	0	0	-48.991.160	0	0	0	62.153.216
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-4.470.493	0	0	0	0	0	596.046	0	0	0	-3.874.447
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
h. Reserve voor eigen aandelen	-30.659	0	0	0	-428.430	0	0	0	0	0	-459.089
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-244.467	0	0	0	0	-118.499	0	0	0	0	-362.966
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-13.845.825	0	0	0	0	0	2.561.748	0	0	0	-11.284.077
m. Andere reserves	-3.276.625	0	0	0	0	0	3.276.625	-668.859	0	0	-668.860
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	116.169.555	0	0	0	0	0	-7.370.904	-1.162.599	0	0	107.636.052
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.	8.493.219	0	0	0	0	0	-1.689.665	0	0	0	6.803.554
Resultaat van het boekjaar	62.620.648	0	0	0	0	156.676.834	-62.620.648	0	0	0	156.676.834
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.469.723.109	0	0	0	-428.430	153.922.111	-166.675.895	0	0	0	3.456.540.895

(€)	01/01/2025	Kapitaalverhoging in speciën¹	Kapitaalverhoging in natura¹	Voorschot op dividend	Vererving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa³	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondingsverschil	31/12/2025
Kapitaal	1.203.638.064	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638.064
Uitgiftepremies	1.719.001.071	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001.071
Reserves	377.224.926	0	0	0	410.407	-473.945	-28.768.631	0	0	0	348.392.757
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	215.573.434	0	0	0	0	0	-19.308.349	0	0	0	196.265.085
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.708.110	0	0	0	0	-473.945	0	0	0	0	1.234.164
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	62.153.216	0	0	0	0	0	-15.285.102	0	0	0	46.868.114
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-3.874.447	0	0	0	0	0	-1.765.058	0	0	0	-5.639.506
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
h. Reserve voor eigen aandelen	-459.089	0	0	0	410.407	0	0	0	0	0	-48.682
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-362.966	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-362.966
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-11.284.077	0	0	0	0	0	-3.129.233	0	0	0	-14.413.310
m. Andere reserves	-668.860	0	0	0	0	0	668.860	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	107.636.052	0	0	0	0	0	10.863.217	0	0	0	118.499.269
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.	6.803.554	0	0	0	0	0	-812.965	0	0	0	5.990.588
Resultaat van het boekjaar	156.676.834	0	0	0	0	214.893.349	-156.676.834	0	0	0	214.893.349
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.456.540.895	0	0	0	410.407	214.419.404	-185.445.465	0	0	0	3.485.925.241

Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten

(€)	31/12/2025	31/12/2024
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	214.893.349	156.676.834
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	12.082.830	48.974.668
Belastingen	451.827	4.097.098
Afschrijvingen en waardeverminderingen	1.935.753	1.929.303
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-1.072.837	25.936.124
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	10.343.999	15.737.443
Afschrijving van goodwill	0	0
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten	424.088	1.274.700
Gerealiseerde nettomeerwaarden	-228.680	430.252
Financieel resultaat	-146.318.248	-122.978.123
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	411.137.387	-50.362.695
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)	0	0
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	491.566.637	32.740.935
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen ¹	-401.945.342	-26.462.816
Disposal of RE companies	28.872.482	0
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen	-21.500.952	-74.953
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa	-305.640	-299.654
Projectontwikkelingen kosten	-3.673.268	-8.834.690
Verkoop van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen	11.128.680	19.477.167
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	12.130.410	-157.679.155
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-375.293.629	-173.874.101
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ²	0	0
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend	-185.445.464	-166.675.895
Nettovariatie van bankkredietlijnen	-75.626.804	231.388.216
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	-381.306	21.648
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	141.210.088	80.203.521
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	-120.243.486	144.937.490
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	-3.970.478	3.804.324
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	6.539.383	2.735.059
Totale kasstroom van de periode	-3.970.478	3.804.324
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	2.568.906	6.539.383
1. Dit bedrag komt overeen met de activa verworven via vennootschappen die werden verworven in cash (zie toelichting 21).		
2. Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbreng in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.		

Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen:

	31/12/2025	31/12/2024
Nettoresultaat	214.893.349	156.676.834
Afschrijvingen	783.996	917.425
Waardeverminderingen	261.923	222.212
Andere niet-geldelijke kosten	8.657.643	19.780.952
resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-228.680	430.252
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.128.290	25.874.838
Afrondingsverschil	-	-
Gecorrigeerd resultaat	223.239.940	203.902.513
Noemer ^o (in aandelen)	83.470.544	47.550.119
GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL ^o (in € per aandeel)	2,67	4,29
Voorschot op dividend	-	-
Dividendsaldo	333.882.176	185.445.464
Total voorgesteld dividend	333.882.176	185.445.464
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	150%	91%
^o Rekening houdend met het recht op dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.		

Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in dit verslag 'de Vennootschap' of 'de moedermaatschappij' genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht gekozen heeft. De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting [29] opgesomd. De zetel van de Vennootschap is gevestigd op volgend adres: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

De Aedifica-groep (in de jaarrekening 'de Groep' genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen. De dochtervennootschappen van de Groep worden in toelichting [39] opgesomd.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019). Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria.

Op 12 februari 2026 heeft de raad van bestuur de geconsolideerde jaarrekening goedgekeurd voor publicatie. Aedifica's aandeelhouders hebben de mogelijkheid om de geconsolideerde jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders, die op 12 mei 2026 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De verkorte geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van twaalf maanden van 1 januari 2025 tot 31 december 2025. Ze is opgesteld volgens de 'International Financial Reporting Standards' (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de bijhorende interpretaties zoals gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board' (IASB) en 'International Financial Reporting Interpretations Committee' (IFRIC), voor zover ze van toepassing zijn op de activiteiten van de Groep en effectief zijn voor de boekjaren die starten op of na 31 december 2024. De geconsolideerde jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en wordt in duizenden euro's voorgesteld.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost met uitzondering van de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa en passiva al dan niet bestemd voor 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.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (voornamelijk over de classificatie van leasecontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (voornamelijk de herziening van de boekwaarde van de goodwill en de bepaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (o.a. vastgoedexperts) en andere relevante factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en gewijzigd indien nodig.

De volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 januari 2025, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde jaarrekening:

wijzigingen van de IAS-norm 21 'The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability' (toepasbaar vanaf 1 januari 2025).

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 januari 2026 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 16 februari 2026):

nieuwe IFRS-norm 14 'Regulatory Deferral Accounts' (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet op te starten, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);

IFRS-norm 18 'Presentation and Disclosure in Financial Statements' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027);

wijzigingen aan de IFRS-norm 9 en de IFRS-norm 7 betreffende de classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026);

IFRS-norm 19 'Subsidiaries without Public Accountability: disclosures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);

wijzigingen aan de IFRS-norm 9 en de IFRS-norm 7 'Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit' (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);

Jaarlijkse Verbeteringen Volume 11 (toepasbaar vanaf 1 januari 2027);

wijzigingen van de IAS-norm 21 'The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);

wijzigingen aan de IFRS-norm 19 'Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU).

Toelichting 2.2: Samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de statutaire jaarrekening worden hieronder beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast. De nummering van de paragrafen hieronder is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

I.A. Goodwill

Bedrijfscombinaties worden verwerkt door de overnamemethode toe te passen. Het surplus van de kostprijs van de bedrijfscombinatie ten opzichte van het belang van de overnemende partij in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, opgenomen overeenkomstig IFRS 3, vormt een goodwill en wordt opgenomen als een actief. Indien dit surplus negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen. Na de eerste opname wordt goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen.

I.B. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 14,29% (7 jaar) à 33% (3 jaar).

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

1.1 Aanschaffingswaarde

Wanneer een onroerend goed onder bezwarende titel wordt verkregen, of door inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing, worden de aktekosten, de audit- en bijstandskosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de handlichtingskosten van de financieringen van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden zij geactiveerd.

1.2 Investeringswaarde

'Investeringswaarde' wordt gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige geschatte waarde, waarvan de overdrachtskosten niet zijn afgetrokken (ook wel 'brutovermogenswaarde' genoemd).

1.3 De reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of die in de portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen tegen reële waarde gewaardeerd.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in België wordt als volgt berekend:

- gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1+ gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association);
- gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
 - 1) wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association);
 - 2) wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

In de loop van 2016 hebben dezelfde onafhankelijke waarderingsdeskundigen dit percentage grondig geherevalueerd op basis van gelijkaardige transacties die hebben plaatsgevonden in de markt. Als gevolg van deze herevaluatie werd dit percentage behouden op 2,5 %.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in het buitenland houdt rekening met aktekosten die lokaal toepasbaar zijn.

De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening.

1.4 Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

Indien, naar aanleiding van een in sectie I.C.1.1 ('Aanschaffingswaarde') hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een reële waarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C.1.1, wordt het verschil op lijn 'XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' van de resultatenrekening geboekt.

2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

Werken aan Aedifica-gebouwen worden, naargelang hun aard, boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen of het comfortniveau van het gebouw niet verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dat wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met twee soorten werken worden daarentegen geactiveerd:

- a) zware renovaties: deze komen normaal om de 25 à 35 jaar voor en vergen een nagenoeg volledige reconstructie van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na afloop van een dergelijke zware renovatie, kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook zo in de voorstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen.
- b) inrichtingswerken: het gaat om occasionele werken die een functionaliteit aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk verbeteren en die een verhoging van de huur, en dus van de geschatte verhuurwaarde, mogelijk maken.

De kosten voor deze werken worden eveneens geactiveerd, omdat en in de mate dat de expert normaal de impact ervan op de waarde van het gebouw erkent. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op materialen, aannemingswerken, technische studies en erelonen of personeelskosten. Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

Voor projecten die meer dan één jaar in beslag nemen, worden de intercalaire interesten gekapitaliseerd.

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van Aedifica

3.1 Afschrijvingen

Overeenkomstig IAS 40 past Aedifica het model van de reële waarde toe en boekt dus geen afschrijvingen op de gebouwen, op de zakelijke rechten op gebouwen noch op de in financiële leasing aan de Vennootschap gegeven onroerende goederen.

3.2 Bij een effectenoperatie van de GVV

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de GVV de controle heeft, worden door de waarderingsdeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opneming van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan op de beurs inkoopt. De uitgifte- of inkoopprijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoopprijs, moet de GVV de reden hiervan verantwoorden (in het kader van een bijzonder verslag).

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de waarderingsdeskundigen bevestigen dat de algemene economische situatie en de staat van deze onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

3.3 De waardering per kwartaal

Elk kwartaal werken de waarderingsdeskundigen de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

Deze waarderingen zijn voor Aedifica dwingend wat de opstelling van de jaarrekening betreft. De boekwaarde van de onroerende goederen opgenomen in de jaarrekening komt dus overeen met de reële waarde waartegen die goederen door de waarderingsdeskundige van Aedifica werden gewaardeerd.

3.4 Boeking van de variaties van de reële waarde

De variaties van de reële waarde van de onroerende goederen, zoals door de waarderingsdeskundige vastgesteld, worden uitgedrukt telkens wanneer de inventaris wordt opgemaakt. Zij worden in het resultaat op de portefeuille van het boekjaar geboekt.

4. Realisatie van de activa

Bij de realisatie van de vaste activa worden de gerealiseerde meerwaarden in het resultaat van het boekjaar geboekt onder de rubriek 'XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'.

5. Vastgoed voor eigen gebruik

Bij de herclassificatie van een vastgoedbelegging naar vastgoed voor eigen gebruik als materieel vast actief wordt de kostprijs gelijkgesteld aan de reële waarde op de datum van de herclassificatie. Indien de entiteit slechts een beperkt deel van het vastgoed zelf gebruikt, wordt dit geheel tegen reële waarde gewaardeerd als een vastgoedbelegging.

6. Projectontwikkelingen

De onroerende goederen waaraan bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden uitgevoerd en die als grondslag gebruikt worden voor projectontwikkelingen worden volgens de vordering der werken gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de registratierechten, niet-afrekbare BTW alsook de indirecte kosten: tussentijdse interesten, bouwplaatsverzekering, erelonen van advocaten, architecten en andere kosten voor technisch advies en andere. Indien deze waarde verschillend is van de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundige wordt geschat, wordt het verschil op de resultatenrekening geboekt om de boekwaarde van de betreffende projectontwikkeling terug te brengen op zijn reële waarde. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

7. Gebruiksrecht van gronden

Gebruiksrechten die in de balans zijn opgenomen voor de concessie of erfpacht of soortgelijke huurcontracten (als gevolg van IFRS 16), worden ook beschouwd als vastgoedbeleggingen.

8. Landreserve

In 2023 voegde Aedifica een nieuwe 'grondreserve' categorie toe die alle terreinen zonder gecommitteerde ontwikkelingsprojecten omvat.

I.D. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing:

- installaties, machines en uitrusting: 20%;
- ander meubilair: 20%;
- voertuigen: 25%;
- informaticamateriaal: tussen 20% en 33%.

Zoals voorgeschreven door IFRS 16 omvat deze rubriek ook de waarde van het gebruiksrecht van bedrijfswagens en gebouwen die door de Groep als kantoor worden gebruikt. Deze waarde wordt lineair afgeschreven over de looptijd van de contracten.

I.E. Financiële vaste activa

1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die voldoen aan de criteria voor hedge accounting volgens IFRS 9 en die beschouwd worden als een dekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS') en elk niet effectief ingedeekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening.

De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt in de resultatenrekening. Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

I.H. Activa van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven, hebben de uitgestelde belastingvorderingen voornamelijk betrekking op niet-gerealiseerde verliezen op het verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van de gebouwen, waarbij we verwachten dat het effectieve belastingverlies (in geval van verkoop) in de nabije toekomst kan worden verrekend met de belastbare inkomsten van de betrokken entiteit.

I.I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures betreffen de deelnemingen van de Groep in ondernemingen waarover de Groep geen of slechts gezamenlijke zeggenschap heeft. Volgens de vermogensmutatiemethode wordt de investering in een geassocieerde vennootschap of een joint venture aanvankelijk opgenomen tegen kostprijs, en wordt de boekwaarde verhoogd of verlaagd om het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming na de datum van verwerving op te nemen. Het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming wordt opgenomen in de winst of het verlies van de investeerder.

Het gaat over Immo NV en Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV (geassocieerde vennootschappen). In de loop van 2025 heeft Aedifica haar deelneming in Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV verkocht (zie toelichting 16).

II.A. Activa bestemd voor verkoop

De onroerende goederen die niet als strategisch worden beschouwd en die zullen worden verkocht, worden geboekt onder de rubriek II.A. Zij worden gewaardeerd tegen hun reële waarde, volgens IFRS 5.

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardeverminderingen worden geboekt volgens (i) de managementaannames over uitstaande vorderingen van meer dan 120 dagen en (ii) volgens de vereenvoudigde 'expected credit loss'-methode (ECL), in overeenstemming met IFRS 9.

II.G. Overlopende rekeningen in de activazijde

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar en geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor het bedrag met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

I.A. en II.A. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de Groep een in rechte afdwingbare verplichting of feitelijke verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het zeer waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen aan de markttrente te actualiseren en zullen desgevallend het specifieke risico gelinkt aan de verplichting weerspiegelen.

I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere

De Vennootschap kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere'.

Zoals voorgeschreven door IFRS 16, omvat deze balanslijn ook het langetermijngedeelte van de leasingschuld voor bedrijfswagens, gebouwen die door de Groep als kantoor worden gebruikt en gebruiksrechten voor concessies of erfpachten – of soortgelijke huurcontracten. Deze waarde wordt afgeschreven volgens de 'effectieve-rentemethode'.

I.F. Passiva van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten bijgevolg onderworpen zijn aan een buitenlandse inkomstenbelasting, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde geboekt op de balans (tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie).

II.B/D/E. Schulden in de passiva

De schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar. De schulden in vreemde valuta worden bij de afsluiting op de balansdatum in euro omgezet. Wisselkoerswinsten of -verliezen bij de herwaardering van schulden in vreemde valuta worden geboekt in de resultatenrekening, met uitzondering van de wisselkoerswinsten en -verliezen met betrekking tot een indekking van een buitenlandse netto-investering, die rechtstreeks in de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten geboekt worden.

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

Vergoedingen voor de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten worden in de resultatenrekening opgenomen wanneer het zeer waarschijnlijk is dat Aedifica de vergoedingen zal innen. Om te beoordelen of de vergoedingen inbaar zijn, zal Aedifica alleen rekening houden met het vermogen en de intentie van de klant om dat bedrag te betalen wanneer het verschuldigd is.

I. tot XV. Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken I tot XV om het operationeel resultaat weer te geven zoals dit is gerealiseerd door het beheer van de portefeuille van verhuurde goederen, met inbegrip van de algemene kosten van de vennootschap.

Alle huurovereenkomsten van Aedifica zijn operationele leases waarbij Aedifica de verhuurder is en dit om de volgende redenen:

- er is geen eigendomsoverdracht van het onderliggende goed aan het einde van de huurperiode;
- de huurder heeft niet de mogelijkheid het onderliggende goed te kopen tegen een prijs die aanzienlijk lager is dan de reële waarde;
- de huurperiode is gewoonlijk korter dan de belangrijkste economische levensduur van het actief.

De huurincentives zijn op tijdsevenredige basis opgenomen over de leaseperiode, in overeenstemming met IAS 17.

XVI. tot XIX. Resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken XVI tot XIX om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen met betrekking tot de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven:

- gerealiseerde meer- en minwaarden: de gerealiseerde meer- en minwaarden worden weergegeven in de rubriek 'resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'.
- niet-gerealiseerde meer- en minwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'.
- commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten: de commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

De winst of het verlies op de verkoop van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de opbrengsten van de verkoop, verminderd met de transactiekosten, en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. Het resultaat wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

In principe zijn de mutatierechten ten laste van de koper van het gebouw, behalve bij een 'acte en main'-transactie. In dat geval zijn de mutatierechten ten laste van de verkoper en worden zij afgetrokken van de koopprijs en bijgevolg ook van de gerealiseerde meerwaarde.

XXV. tot XXVI. Vennootschapsbelasting en Exit taks

Rubriek XXV omvat de verschuldigde en uitgestelde belastingen.

De belasting op het resultaat wordt in de resultatenrekening geboekt. Het betreft de geschatte verschuldigde belasting over de belastbare inkomsten van het jaar, berekend aan de hand van het belastingtarief dat op de balansdatum van toepassing is, alsook de aanpassingen aan de belastingschulden die betrekking hebben op voorgaande jaren.

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten bijgevolg onderworpen zijn aan een buitenlandse belasting, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde en de latente minwaarde geboekt (het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van het gebouw in kwestie). Met uitzondering van het gedeelte dat betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt, worden de uitgestelde belastingen in de resultatenrekening geboekt.

Rubriek XXVI omvat de exit taks. Dat is de belasting op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of uit de fusie van een GVV met een vennootschap die geen GVV is. Wanneer een vennootschap die niet het GVV-statuut heeft maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt er een exit taks-provisie aangelegd op het niveau van de vennootschap, rekening houdend met de vermoedelijke fusiedatum of datum van goedkeuring. Elke aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt opgenomen in de resultatenrekening. Deze belasting zal worden betaald wanneer de onderneming opgaat in de moedervennootschap met het GVV-statuut.

Wanneer de fusie of goedkeuring plaatsvindt, wordt de voorziening een verplichting en wordt het verschil ook in de resultatenrekening opgenomen.

Groepsverzekeringen

De contracten die Aedifica in België heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type 'toegezegde bijdrage'. Deze contracten zijn in toelichting 30 geanalyseerd.

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

Naar aanleiding van de desinvesteringen die werden uitgevoerd in het boekjaar 2018/2019 en Aedifica's focus op zorgvastgoed, werd beslist om de gesegmenteerde informatie van het operationeel resultaat aan te passen en geografisch in te delen vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2019 gestart is. Deze segmentatie reflecteert de geografische markten waarin Aedifica actief is en is consistent met de organisatie van de Groep en de interne rapportering op basis waarvan het management de belangrijke operationele beslissingen neemt, zoals gedefinieerd door IFRS 8.

De grondslagen voor de financiële verslaggeving (zoals beschreven in toelichting 2) werden gebruikt voor de interne rapportering en de gesegmenteerde rapportering hieronder.

Elke groep van entiteiten die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd volgens de IFRS-norm 8. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten moeten worden gemeld indien ze 10% van de omzet overschrijden. Dit betreft:

- de 27 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door Clariane (ex Korian-groep), waarvan de huren 22% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2025 voorstellen (2024: 23%).
- De 21 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Armonea-groep, waarvan de huren 21% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2025 voorstellen (2024: 21%)
- De 25 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerde worden door Azurit-groep, waarvan de huren 15% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2025 voorstellen (2024: 14%)
- De 13 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerde worden door Vulpia-groep, waarvan de huren 13% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2025 voorstellen (2024: 12%)

De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de Vennootschap over het boekjaar, geboekt overeenkomstig de IFRS-normen. Ze verschillen van de contractuele huurgelden, die de jaarlijkse huur vertegenwoordigen zoals vermeld in de huurcontracten en geen rekening houden met de spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen.

Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

	31/12/2025						TOTAAL
	BE	DE	NL	UK	IE	ES Niet toegewezen	
SECTORAAL RESULTAAT							
I. Huurinkomsten	71.350.710	34.195.797	0	0	0	0	105.546.507
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-303.584	40.298	0	0	0	0	-263.286
Nettohuurresultaat	71.047.126	34.236.095	0	0	0	0	105.283.221
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	168.828	1.782.968	0	0	0	0	1.951.796
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-212.025	-1.782.688	0	0	0	0	-1.994.712
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-4.199	-706	0	0	0	0	-4.905
Vastgoedresultaat	70.999.730	34.235.668	0	0	0	0	105.235.399
IX. Technische kosten	-5.531	-602.076	0	0	0	0	-607.607
X. Commerciële kosten	0	0	0	0	0	0	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-63	-15.790	0	0	0	0	-15.853
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.032.911	-1.360.160	1.035.564	1.129.546	748.241	28.940	549.220
XIII. Andere vastgoedkosten	92.326	0	0	0	0	0	92.326
Vastgoedkosten	-946.179	-1.978.026	1.035.564	1.129.546	748.241	28.940	18.086
Operationeel vastgoedresultaat	70.053.551	32.257.642	1.035.564	1.129.546	748.241	28.940	105.253.485
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	0	-19.928.376
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0	0	0	96.317
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	70.053.551	32.257.641	1.035.564	1.129.546	748.241	28.940	-19.832.059
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.241.315.244	623.550.000	-	-	-	-	1.864.865.244
Projectontwikkelingen	-	3.320.000	-	-	-	-	3.320.000
Gebruiksrechten van gronden	-	3.274.154	-	-	-	-	3.274.154
Grondreserve	3.505.971	-	-	-	-	-	3.505.971
Vastgoedbeleggingen							1.874.965.369
Activa bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	-	0
Andere activa ¹	-	-	-	-	-	-	3.803.588.204
Totaal activa							5.678.553.573
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootsc	-	-	-	-	-	-	3.485.925.241
Verplichtingen	-	-	-	-	-	-	2.192.628.333
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen							5.678.553.573

	31/12/2024						TOTAAL
	BE	DE	NL	UK	IE	Niet toegewezen	
SECTORAAL RESULTAAT							
I. Huurinkomsten	69.203.381	33.627.843	-	-	-	-	102.831.224
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-
III. Met verhuur verbonden kosten	27.985	-252.923	-	-	-	-	-224.938
Nettohuurresultaat	69.231.366	33.374.920	-	-	-	-	102.606.286
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	456.692	1.710.848	-	-	-	-	2.167.540
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	-467.179	-1.710.574	-	-	-	-	-2.177.753
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	11.230	-9.810	-	-	-	-	1.420
Vastgoedresultaat	69.232.109	33.365.384	-	-	-	-	102.597.493
IX. Technische kosten	-301.255	-1.064.365	-	-	-	-	-1.365.620
X. Commerciële kosten	-	-	-	-	-	-	-
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-	-447	-	-	-	-	-447
XII. Beheerkosten vastgoed	-882.455	-440.122	735.564	578.816	1.234.119	-	1.225.922
XIII. Andere vastgoedkosten	103.710	-298	-	-	-	-	103.412
Vastgoedkosten	-1.080.000	-1.505.232	735.564	578.816	1.234.119	-	-36.733
Operationeel vastgoedresultaat	68.152.109	31.860.152	735.564	578.816	1.234.119	-	102.560.760
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-19.449.390
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	462.474
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTI	68.152.109	31.860.152	735.564	578.816	1.234.119	-18.986.916	83.573.844
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.211.895.188	598.706.000	-	-	-	-	1.810.601.188
Projectontwikkelingen	-	2.464.000	-	-	-	-	2.464.000
Gebruiksrechten van gronden	-	3.329.607	-	-	-	-	3.329.607
Grondreserve	3.358.329	-	-	-	-	-	3.358.329
Vastgoedbeleggingen							1.819.753.124
Activa bestemd voor verkoop	-	10.900.000	-	-	-	-	10.900.000
Andere activa ¹	-	-	-	-	-	-	3.907.725.082
Totaal activa							5.738.378.206
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder	-	-	-	-	-	-	3.456.540.895
Verplichtingen	-	-	-	-	-	-	2.281.837.311
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen							5.738.378.206

Toelichting 4: Nettohuurresultaat

	31/12/2025	31/12/2024	
Huur	105.546.507		102.831.224
Gegarandeerde inkomsten	0		0
Huurskortingen	0		0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0		0
HUURINKOMSTEN	105.546.507		102.831.224
Te betalen huur op gehuurde activa	-1.363		-2.726
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-261.923		-113.385
Afschrijvingen op handelsvorderingen	0		-108.827
MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-263.286		-224.938
NETTOHUURRESULTAAT	105.283.221		102.606.286

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

Hoewel de leaseperiodes doorgaans lang zijn, wordt om de volgende redenen niet voldaan aan de criteria om leases als financiële leases te beschouwen:

- er is geen eigendomsoverdracht van het onderliggende goed aan het einde van de huurperiode,
- de huurder heeft niet de optie om het onderliggende goed te kopen tegen een prijs die aanzienlijk lager is dan de reële waarde,
- de huurperiode is gewoonlijk korter dan de economische levensduur van het goed.

Om die drie redenen worden de leases ingedeeld als operationele leases. Meer dan 99% van deze operationele leases heeft betrekking op vaste leasebetalingen.

De stijging van de huurinkomsten ten opzichte van de vorige periode vloeit voort uit de groei van de portefeuille tijdens het boekjaar 2025 en de jaarlijkse indexering.

Het door IAS 16.97 vereiste overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases (per vervaldag) wordt geschat op basis van de volgende hypothesen (die zeer voorzichtig zijn):

- huurcontracten op lange termijn: geen inflatie.

Het overzicht van toekomstige minimale huurbetalingen onder niet-opzegbare operationele huurcontracten is het volgende:

	31/12/2025	31/12/2024	
Op hoogstens vijf jaar	109.485		100.171
Tussen één en twee jaar	109.485		100.160
Tussen twee en drie jaar	109.485		100.160
Tussen drie en vier jaar	109.485		100.160
Tussen vier en vijf jaar	109.485		100.160
Op meer dan vijftien jaar	1.536.379		1.492.855
TOTAAL	2.083.801		1.993.666

De huurinkomsten bevatten 90 k€ aan voorwaardelijke huurbetalingen (31 december 2024: 89 k€)

Toelichting 5: Vastgoedresultaat

	31/12/2025	31/12/2024
NETTOHUURRESULTAAT	105.283.221	102.606.286
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	0
RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN	0	0
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	416.430	392.121
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.535.366	1.775.419
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	1.951.796	2.167.540
KOSTEN VAN DE HUURDERS EN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP HUURSCHADE EN WEDERINSTATSTELLING OP HET EINDE VAN DE HUUR	0	0
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-413.655	-401.615
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.581.057	-1.776.138
NIET BIJ DE HUURDERS TERUGGEVORDERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN OP VERHUURDE GEBOUWEN	-1.994.712	-2.177.753
Onderhouds en servicekosten	-4.906	-31.387
Doorrekening van onderhouds en servicekosten	0	32.807
ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN VASTGOEDRESULTAAT	105.235.399	102.597.493

Toelichting 6: Operationeel vastgoedresultaat

	31/12/2025	31/12/2024
VASTGOEDRESULTAAT	105.235.399	102.597.493
Herstellingen en onderhoud	-329.280	-943.580
Verzekeringspremies	-11.094	-156.399
Personeelskosten	91.241	0
Erelonen experts	-358.474	-265.641
TECHNISCHE KOSTEN	-607.607	-1.365.620
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	0	0
Andere	0	0
COMMERCIELE KOSTEN	0	0
Kosten	-15.853	-447
KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN	-15.853	-447
Externe beheervergoedingen	-1.722.517	-1.021.603
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	2.271.737	2.247.525
BEHEERKOSTEN VASTGOED	549.220	1.225.922
Onroerende voorheffing en andere taksen	92.326	103.412
ANDERE VASTGOEDKOSTEN	92.326	103.412
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	105.253.485	102.560.760

Toelichting 7: Algemene kosten van de Vennootschap

	31/12/2025	31/12/2024
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	105.253.485	102.560.760
Advocaten/notarissen	-376.795	-297.758
Auditors/accountants	-205.525	-236.978
Vastgoedexperts	-439.771	-519.796
IT	-1.850.936	-1.770.272
Verzekeringen	-310.124	-168.297
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-309.975	-233.931
Bestuurders en uitvoerend management	-5.253.097	-4.796.227
Personeelskosten	-5.279.659	-5.487.935
Afschrijvingen op andere vaste activa	-1.673.830	-1.707.091
Taksen	-1.435.460	-1.343.056
Taksconsulting	-172.491	-92.368
Aanwervingskosten	-19.193	-169.073
Reis- en representatiekosten	-215.939	-205.731
Andere	-2.385.581	-2.420.877
Financiële diensten	-689.274	-601.634
Wagen	-241.338	-312.079
Kosten op gehuurde activa	-389.761	-385.290
Communicatie materiaal/abonnementen	-101.524	-112.876
Opleidingen	-260.234	-148.913
Kantoor materiaal	-129.908	-92.603
Diensten van derden	-467.328	-674.403
Andere	-106.214	-93.079
Algemene kosten van de vennootschap	-19.928.376	-19.449.390
Andere operationele opbrengsten en kosten	96.317	462.474
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	85.421.426	83.573.844

Vergoeding van de commissaris

	31/12/2025	31/12/2024
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	146.480	142.000
Controle- opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	0	12.050
Andere controle- opdrachten (comfort letter, enz.)	40.000	0
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	122.740	30.000
TOTAAL	309.220	184.050

Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité bedoeld (4.796 k€ voor het boekjaar 2024 en 4.403 k€ voor het boekjaar 2023).

	31/12/2025	31/12/2024
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	3.993.850	4.439.284
Vergoedingen na uitdiensttreding	360.143	271.924
Andere langetermijnpersoneelsbelor	888.662	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	10.442	85.019
Totaal	5.253.097	4.796.227

Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder effectieve leiders en bestuurders – zie 'Transacties met verbonden partijen' hierboven) wordt in de resultatenrekening als volgt opgedeeld:

	31/12/2025	31/12/2024
Technische kosten (zie toelichting 6)	91.241	0
Algemene kosten (zie toelichting 7)	-5.279.659	-5.487.935
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 6)	2.271.737	2.247.525
TOTAAL	-2.916.681	-3.240.410

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar en voltijdse equivalenten (zonder de bestuurders):

	31/12/2025	31/12/2024
Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar:	65	66
Bedienden	60	61
Directieleden	5	5
VOLTIJDSE EQUIVALENTEN (ZONDER DIRECTIELEDEN)	57,3	59,1
TIJDENS HET BOEKJAAR		

Toelichting 8: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	31/12/2025	31/12/2024
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	11.128.680	19.477.168
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (reële waarde van de vervreemde activa)	10.900.000	19.907.420
TOTAAL	228.680	-430.252

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn opgelijst in toelichting 37.

Toelichting 9: Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Gedurende het vorige en het huidige boekjaar heeft Aedifica geen enkel resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa geboekt.

Toelichting 10: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	31/12/2025	31/12/2024
België	305.844,00	-14.620.482,00
Duitsland	766.993,00	-11.305.972,00
Nederland	-	-
Verenigd Koninkrijk	-	-
Finland	-	-
Zweden	-	-
Ierland	-	-
Spanje	-	-9.670,00
TOTAAL	1.072.837	-25.936.124
Bestaande uit:		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	984.210	-25.338.137
Projectontwikkelingen	-3.562	-536.701
Gebuiksrechten van gronden	-55.453	-61.286
Grondreserve	147.642	0

De belangrijkste veranderingen in 2025 worden geboekt in Duitsland. Ze worden als volgt verklaard:

- Duitsland:** In 2025 ging de Duitse zorgvastgoedmarkt over van de correctiefase van 2023-2024 naar een stabilisatiefase. Het financiële klimaat en het consumentenvertrouwen zijn langzaam aan het verbeteren. In de afgelopen twee jaar is er een stabilisatie van de 'prime' rendementen waargenomen voor zowel woonzorgcentra als assistentiewoningen. Operationeel gezien werd 2024 gekenmerkt door management- en portefeuilleherstructureringen, waarbij exploitanten zich aanpasten aan gestegen kosten en personeelstekorten. Ondanks enkele faillissementen in de sector (zoals Argentum) waren de meeste grote, goed beheerde platforms in 2025 gestabiliseerd, wat de operationele onzekerheid verminderde die het voorgaande jaar van invloed was geweest op de waarderingen.

Toelichting 11: Ander resultaat op de portefeuille

	31/12/2025	31/12/2024
Afschrijving van goodwill	0	0
Ander portefeuilleresultaat (fusie verschil)	-36.470	0
Ander portefeuilleresultaat (verandering rechtsvorm van dochterondernemingen)	0	0
Waardeverminderingen op deelnemingen	0	0
TOTAAL	-36.470	0

Tijdens het boekjaar 2025 is de Belgische dochtervennootschap RF Invest geïntegreerd in Aedifica NV.

Toelichting 12: Financiële opbrengsten

	31/12/2025	31/12/2024
Geïnde interesten en dividenden		
Geïnde interesten	99.688.018	143.138.616
Dividenden	90.430.474	25.113.978
Subtotaal	190.118.491	168.252.594
Andere	6.036.685	-9.461
TOTAAL	196.155.177	168.243.133

Toelichting 13: Netto-interestkosten

	31/12/2025	31/12/2024
Nominale interestlasten op leningen	-57.927.968	-73.799.701
Bilaterale leningen - vlottende of vaste rente	-37.517.154	-50.547.277
Thesauriebewijzen met korte looptijd - vlottende rente	-8.652.980	-11.130.012
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-1.184.109	-1.396.744
Thesauriebewijzen met lange looptijd - vaste rente	-1.395.087	-1.396.272
Obligaties - vaste rente	-3.750.000	-3.753.200
Private plaatsing - vaste rente	-5.428.638	-5.576.197
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een	-813.271	-1.278.242
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een	-20.810.064	-22.145.002
Subtotaal	-21.623.335	-23.423.244
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een	1.715.264	4.750.943
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een	37.400.727	53.720.464
Subtotaal	39.115.991	58.471.407
Geactiveerde en doorrekening van interestlasten	79.402	341.667
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-182.130	-169.638
Andere interestkosten	-130.494	-7.558
TOTAAL	-40.668.534	-38.587.067

In 2025 werd de daling van de interestlasten op leningen gecompenseerd door de daling van de inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten en geactiveerde en doorgerekende interestlasten.

De kosten en inkomsten van financiële afdekkingsinstrumenten zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 23 en geanalyseerd worden in toelichting 32. De variaties in reële waarde van deze derivaten worden geboekt in de resultatenrekening en worden voorgesteld in toelichting 15.

Toelichting 14: Andere financiële kosten

	31/12/2025	31/12/2024
Bankkosten en andere commissies	-5.142.389	-4.852.804
Andere	-4.026.006	-1.825.139
TOTAAL	-9.168.395	-6.677.943

De post "Bankkosten en andere commissies" bevat 3.902 k € aan commissies voor ongebruikte kredietlijnen (2024 : 3.514 k €).

De post "Andere" bevat -3.869 k € aan gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen (2024: -1.718 k €).

Toelichting 15: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

	31/12/2025	31/12/2024
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een	0	0
afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een	-10.343.999	-15.737.443
afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		
Subtotaal	-10.343.999	-15.737.443
Andere	0	0
TOTAAL	-10.343.999	-15.737.443

Toelichting 16: Deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Aedifica heeft op 1 juli 2018 de appartementsgebouwen-bedrijfstaking ingebracht in een aparte vennootschap (Immobo NV) die aanvankelijk voor 100% gecontroleerd werd door Aedifica NV.

Aedifica NV heeft achteraf haar deelneming in Immo NV gradueel verkocht (in twee fases) aan Primonial European Residential Fund:

- fase 1: verkoop van 50% (min één aandeel) in de loop van het tweede trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 31 oktober 2018 voor meer details);
- fase 2: verkoop van een bijkomende schijf van 25% (plus twee aandelen) in de loop van het derde trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 27 maart 2019 voor meer details).

Door de verkoop van fase 2 is Immo NV geen perimetervenootschap meer en wordt ze geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode.

In juli 2022 heeft Aedifica een joint venture opgericht met Sonneborgh Ontwikkeling BV door een belang van 50% te verwerven in een vastgoedonderneming die grond bezit in Nederland. Het doel van 'Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV' was om bouwvergunningen te verkrijgen en woonzorgcentra te bouwen. Na voltooiing zouden de panden worden overgedragen aan Aedifica Sonneborgh Real Estate BV, een andere onderneming die onder controle staat van Aedifica. Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden en het feit dat er nog niet met bouwen was begonnen, heeft Aedifica in 2025 echter haar deelneming in de joint venture van de hand gedaan.

	31/12/2025	31/12/2024
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	31.092.340	35.491.452
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-741.820	-928.533
Uitkering van de uitgiftepremies	-3.470.580	-3.470.580
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	26.879.940	31.092.340

Toelichting 17: Belastingen

	31/12/2025			
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting	-613.562	-2.370.156	-913.617	-3.897.335
Exit taks	-149.141	0	0	-149.141
Uitgestelde belastingen	0	-2.979.776	0	-2.979.776
TOTAAL BELASTINGEN	-762.703	-5.349.932	-913.617	-7.026.252

	31/12/2024			
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting	-517.218	-2.479.037	-852.022	-3.848.277
Exit taks	134.730	0	0	134.730
Uitgestelde belastingen	0	-3.129.233	0	-3.129.233
TOTAAL BELASTINGEN	-382.487	-5.608.270	-852.022	-6.842.780

De belastingen bestaan uit verschuldigde en verrekenbare belastingen, uitgestelde belastingen en exit taks.

De verschuldigde en verrekenbare belastingen omvatten voornamelijk de belasting op winst die in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, en in mindere mate, de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica (de GVV's genieten een specifiek fiscaal statuut, waardoor ze enkel belast worden op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.)

De uitgestelde belastingen vloeien hoofdzakelijk voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings* (zie toelichting 24).

Toelichting 18: Resultaat per aandeel

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

	31/12/2025	31/12/2024
Nettoresultaat (in €)	214.893.349	156.676.834
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	47.550.119
Gewone EPS (in €)	4,52	3,29
Verwaterde EPS (in €)	4,52	3,29

De EPRA Earnings* is een prestatiemaatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen.

Het wordt als volgt berekend:

	31/12/2025	31/12/2024
Nettoresultaat	214.893.349	156.676.834
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 10)	-1.072.837	25.936.124
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 8)	-228.680	430.252
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichtingen 17 en 24)	3.128.917	2.994.503
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichtingen 8 en 17)	0	0
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 15)	10.343.999	15.737.443
Fusie verschil (zie toelichting 11)	36.470	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	471.752	991.469
Non EPRA deel van liquidatie	0	-2.581.668
Verandering rechtsvorm van dochterondernemingen (zie toelichting 11)	0	0
Waardeverminderingen op deelnemingen (zie toelichting 11)	0	0
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings	227.572.970	200.184.957
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings par action (en €)	4,79	4,21

Toelichting 19: Goodwill

	31/12/2025	31/12/2024
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	0	0
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	0	0
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	0
bestaande uit: brutowaarde	0	0
gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen	0	0

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' heeft de Groep voornamelijk de boekwaarde van de goodwill geanalyseerd.

Toelichting 20: Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa hebben alle een beperkte levensduur en betreft voornamelijk computersoftware. De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn 'algemene lasten' opgenomen (zie toelichting 7).

	31/12/2025	31/12/2024
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	4.041.038	3.889.692
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-3.011.831	-2.358.294
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.029.207	1.531.398
Toevoegingen: apart verworven elementen	153.950	181.920
Verveemdingen	0	-30.575
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-595.701	-684.111
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en verveemdingen	0	30.575
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	587.456	1.029.207
bestaande uit: Brutowaarde	4.194.988	4.041.038
Afschrijvingen	-3.607.532	-3.011.831

Toelichting 21: Vastgoedbeleggingen

1. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.864.865.244	1.810.601.188
+ Activa bestemd voor verkoop	-	10.900.000
+ Gebruiksrechten van gronden	3.274.154	3.329.607
+ Grondreserve	3.505.971	3.358.329
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	1.871.645.368	1.828.189.124
+ Projectontwikkelingen	3.320.000	2.464.000
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.874.965.369	1.830.653.124

Alle vastgoedbeleggingen zijn gelegen zich in België en Duitsland.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedragen 3,5 miljoen € op 31 december 2025. Het betreffen twee zorglocaties in België die als niet-strategische activa worden beschouwd.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het hoofdstuk 'Portefeuille' van dit jaarlijks financieel verslag.

In 2023 voegde Aedifica een nieuwe 'grondreserve' categorie toe die alle terreinen zonder gecommitteerde ontwikkelingsprojecten omvat.

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

	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 01/01/2024	1.838.819.330	10.410.976	1.849.230.306
Verwervingen	74.953	-	74.953
Verkoop	-19.907.420	-	-19.907.420
Geactiveerde interestlasten	-	341.667	341.667
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	34.221	34.221
Andere geactiveerde kosten	2.160.853	6.673.837	8.834.690
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	-380.389	-	-380.389
In exploitatie opgenomen	14.460.000	-14.460.000	-0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 10)	-25.338.137	-536.701	-25.874.838
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-	-	-
Loevoeging aan grondreserve	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	711.997	-	711.997
BOEKWAARDE OP 31/12/2024	1.810.601.188	2.464.000	1.813.065.188
BOEKWAARDE OP 01/01/2025	1.810.601.188	2.464.000	1.813.065.188
Verwervingen	50.555.951	-	50.555.951
Verkoop	-10.900.000	-	-10.900.000
Geactiveerde interestlasten	-	79.402	79.402
Geactiveerde ontwikkelingkosten	63.580	27.662	91.241
Andere geactiveerde kosten	1.986.769	1.686.498	3.673.268
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	-260.453	-	-260.453
In exploitatie opgenomen	934.000	-934.000	-0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 10)	984.210	-3.562	980.648
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-	-	-
Toevoeging aan grondreserve	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	10.900.000	-	10.900.000
BOEKWAARDE OP 31/12/2025	1.864.865.244	3.320.000	1.868.185.244

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen gewaardeerd tegen de reële waarde op 31 december 2025. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 6,01% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van ca. 100 miljoen € van de reële waarde op die portefeuille.

2. Acquisities van het boekjaar

De acquisities die tijdens een boekjaar worden verricht, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Financial Review' van dit jaarlijks financieel verslag, kunnen op vier manieren worden gerealiseerd:

- Directe aankoop van vastgoed, betaald in contanten, voorgesteld onder de post 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen' van het kasstroomoverzicht;
- Aankoop van vastgoed, betaald in aandelen, deze transacties zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren;
- Aankoop van een vennootschap die eigenaar is van vastgoed, betaald in contanten, opgenomen in de post 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' van het kasstroomoverzicht voor het bedrag van de gekochte aandelen;
- Aankoop van een vennootschap die eigenaar is van vastgoed, betaald in aandelen, deze transacties zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht aangezien zij geen kasstroom genereren.

	(x 1.000 €)	31/12/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Vastgoed tegen contanten	21.500.952	74.953
	Vastgoed tegen aandelen	0	0
	Properties from merger	29.054.999	0
	Vennootschappen tegen contanten	401.945.342	26.462.816
	Vennootschappen tegen aandelen	0	0
Projectontwikkelingen	Vastgoed tegen contanten	0	0
	Vastgoed tegen aandelen	0	0
	Properties from merger	0	0
	Vennootschappen tegen contanten	0	0
	Vennootschappen tegen aandelen	0	0
TOTAAL		452.501.293	26.537.769

Het bedrag van 21.501 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen' omvat de som van de in contanten betaalde eigendommen.

Het bedrag van 401.945 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' omvat de som van de in contanten betaalde vennootschappen.

3. Evaluatiemethode en niet-waarneembare gegevens

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als 'niveau 3' op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. In 2024 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.11 van de permanente documenten van het geconsolideerde financieel verslag.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn uittreksels uit de rapporten van de waarderingdeskundigen:

Types activa	Reële waarde op 31/12/2025 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens¹	Min	Max	Gewogen gemiddelde
ZORGVASTGOED	1.864.865.244					
België	1.241.315.244	DCF & Kapitalisatie	GHW / m²	88	229	154
			Inflatie	2,0%	2,2%	2,1%
			Actualisatiegraad	5,4%	8,2%	6,4%
			Kapitalisatiegraad	4,2%	9,3%	5,5%
			Resterende duur (jaar)	8	26	18
Duitsland	623.550.000	DCF	GHW / m²	44	177	119
			Inflatie	1,8%	2,0%	1,9%
			Actualisatiegraad	4,9%	7,0%	5,5%
			Resterende duur (jaar)	4	24	19
PROJECTONTWIKKELING	3.320.000	DCF	GHW / m²	23	23	23
			Inflatie	2,0%	2,0%	2,0%
			Actualisatiegraad	5,1%	5,1%	5,1%
			Resterende duur (jaar)	19	19	19
Totaal	1.868.185.244					

Types activa	Reële waarde op 31/12/2024	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens ¹	Min	Max	Gewogen gemiddeld
ZORGVASTGOED	1.821.501.188					
Belgie	1.211.895.188	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	88	212	148
			Inflatie	2,0%	2,2%	2,1%
			Actualisatiegraad	5,3%	8,0%	6,2%
			Kapitalisatiegraad	4,4%	8,7%	5,5%
			Resterende duur (jaar)	9	27	19
Duitsland	609.606.000	DCF	GHW / m ²	42	183	120
			Inflatie	1,9%	2,0%	2,0%
			Actualisatiegraad	4,8%	7,1%	5,3%
			Resterende duur (jaar)	5	25	20
PROJECTONTWIKKELINGEN	2.464.000	DCF	GHW / m ²	12	23	19
			Inflatie	1,9%	1,9%	1,9%
			Actualisatiegraad	5,1%	5,5%	5,3%
			Resterende duur (jaar)	21	20	25
Totaal	1.823.965.188					

De resterende economische levensduur van het actief wordt niet formeel bepaald, maar impliciet opgenomen via de actualisatiegraad en het exit-rendement in het geval van de DCF-methode of impliciet opgenomen via het kapitalisatiepercentage dat wordt gebruikt voor de activeringsmethode, met inbegrip van een factor voor de veroudering van het gebouw. In alle gevallen is deze resterende economische levensduur ten minste gelijk aan de resterende looptijd van de lopende huurovereenkomst. Hetzelfde beginsel geldt voor de operationele marge van de exploitanten, waarmee impliciet rekening wordt gehouden in de actualisatiegraad en het kapitalisatiepercentage.

Voor andere niet-waarneembare gegevens die niet in bovenstaande tabel zijn opgenomen, zie sectie 1 van het hoofdstuk 'Portefeuille' en 'Overzicht van de vastgoedbeleggingen' in het hoofdstuk 'Bijkomende informatie'.

De waardering van de gebouwen is gebaseerd op een bezettingsgraad van 100% voor de hele zorgvastgoedportefeuille. De verschillende parameters die in de kapitalisatiemethode worden toegepast, kunnen variëren afhankelijk van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw, de kwaliteit van de uitbater, de looptijd van de huurovereenkomst, de grootte van het gebouw, vierkante meters per eenheid, enz. Dat verklaart de significante verschillen tussen de minimum- en maximumbedragen voor die niet-waarneembare gegevens. De kapitalisatiegraad wordt door de waarderingsdeskundige bepaald op basis van economische gegevens en benchmarking, en houdt rekening met een risicopremie. De klimaatsverandering is één van de variabelen die de risicopremie beïnvloeden.

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door vier waarderingsdeskundigen die benoemd zijn door de Vennootschap. Die verslagen zijn gebaseerd op:

- door de Vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Die gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle;
- veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de waarderingsdeskundigen op basis van hun professionele oordeel en marktkennis.

De verslagen van de waarderingsdeskundigen worden nagekeken door de Senior Valuation & Asset Manager, de Group Controller en de effectieve leiders van de Vennootschap. Dat omvat een nazicht van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de waarderingsdeskundigen coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het audit- en risicocomité. Na gunstig advies van het audit- en risicocomité worden die verslagen voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GHW / m ²	negatief	positief
Kapitalisatiegraad	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatiegraad	positief	negatief
Resterende duur (jaar)	negatief	positief

Die niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Toelichting 22: Andere materiële vaste activa

	31/12/2025	31/12/2024
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	8.083.414	5.967.909
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-5.485.966	-4.454.590
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	2.597.448	1.513.319
Toevoegingen	754.211	2.118.641
Vervreemdingen	-7.498	-3.136
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-1.078.129	-1.032.748
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	32	1.372
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	2.266.064	2.597.448
bestaande uit: Brutowaarde (excl. IFRS 16)	3.018.771	2.867.113
Gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	5.811.356	5.216.301
Afschrijvingen (excl. IFRS 16)	-2.718.525	-2.530.262
Afschrijvingen gerelateerd op gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	-3.845.538	-2.955.704

De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn 'algemene lasten' opgenomen (zie toelichting 7).

Toelichting 23: Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

	31/12/2025	31/12/2024
Vorderingen		
Borgstellingen	0	372
Andere langlopende vorderingen uit de geassocieerde vennootschappen	0	0
Andere langlopende vorderingen	2.127.894.389	2.140.024.799
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 39)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	41.795.046	55.908.302
Andere	0	0
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	0	0
Andere	0	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 39)	1.557.164.650	1.198.863.844
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3.726.854.085	3.394.797.317
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	-5.935.513	-9.021.059
Andere	0	0
Overige langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	-1.365.397	-1.900.620
Langlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-6.634.324	-7.202.929
TOTAAL VAN DE OVERIGE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-13.935.234	-18.124.608
Overige kortlopende financiële verplichtingen		
Kortlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-1.077.213	-1.111.889
TOTAAL VAN DE OVERIGE KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-1.077.213	-1.111.889

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle indekkingen worden vermeld in toelichtingen 13 en 15.

Toelichting 24: Uitgestelde belastingen

De op de balans geboekte uitgestelde belastingen zijn te wijten aan de acquisities van vastgoedbeleggingen buiten België. Ze vloeien hoofdzakelijk voort uit het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale boekwaarde van de gebouwen in kwestie.

De bewegingen van uitgestelde belastingen zien eruit als volgt (zie ook toelichting 17):

	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/01/2024	2.483.799	-15.263.777
Herkomsten	-642.628	-1.141.190
Afwikkelingen	-1.345.415	0
Interne herstructureringen (fusies, verandering in rechtsvorm)	0	0
BOEKWAARDE OP 31/12/2024	495.755	-16.404.966
	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 01/01/2024	495.755	-16.404.966
Herkomsten	8.312	-2.988.088
Afwikkelingen	0	0
Interne herstructureringen (fusies, verandering in rechtsvorm)	0	0
BOEKWAARDE OP 31/12/2024	504.067	-19.393.055

Toelichting 25: Handelsvorderingen

	31/12/2025	31/12/2024
Netto handelsvorderingen	10.198.442	9.747.760

De inning van de handelsvorderingen is gepland binnen de twaalf maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde en ze brengen geen interest op.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende bankgaranties (32,0 miljoen €).

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

	31/12/2025	31/12/2024
Vervallen op minder dan 90 dagen	1.838.835	1.458.539
Vervallen op meer dan 90 dagen	1.925.874	1.418.635
Subtotaal	3.764.710	2.877.174
Niet-vervallen	7.935.569	8.110.500
Waardeverminderingen	-1.501.836	-1.239.913
BOEKWAARDE	10.198.442	9.747.760

De variatie op waardeverminderingen worden opgenomen in 'Afschrijvingen op handelsvorderingen' (Zie toelichting 4).

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	31/12/2025	31/12/2024
Belastingen	161.643	119.763
Vordering op dochtermaatschappijen	50.393.375	475.751.291
Andere	16.146	241.539
TOTAAL	50.571.164	476.112.593

De belastingvorderingen hebben betrekking op belastingkredieten.

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

	31/12/2025	31/12/2024
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	2.568.906	6.539.383
TOTAAL	2.568.906	6.539.383

Toelichting 28: Overlopende rekeningen

	31/12/2025	31/12/2024
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	0	15.662
Vooraf betaalde vastgoedkosten	668.395	698.551
Overlopende interesten en uitgestelde financiële lasten	5.028.523	14.664.147
Uitgestelde lasten voor de toekomstige projectontwikkelingen	0	0
Andere	4.341.102	1.027.259
TOTAAL	10.038.020	16.405.619

Toelichting 29: Eigen vermogen

Aedifica heeft tijdens het boekjaar 2025 geen kapitaalverhogingen uitgevoerd.

Het kapitaal is niet geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar:

	Aantal aandelen	Bedrag
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	47.550.119	1.254.742.260
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	47.550.119	1.254.742.260
Situatie op het einde van het boekjaar	47.550.119	1.254.742.260

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

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op de datum van kennisgeving is meegedeeld – zie ook sectie 3.4 'Aandeelhoudersstructuur' van het hoofdstuk 'Financial review'). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

AANDEELHOUDERS	Deel van het kapitaal (in %)
Black Rock, Inc.	5,99
Goldman Sach Group	5,37
Andere < 5%	95,01
Totaal	106,37

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de 'permanente documenten' in dit jaarlijks verslag. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle 47.550.119 aandelen die waren uitgegeven op 31 december 2025 zijn genoteerd op de gereglementeerde markten van Euronext Brussels (referentiemarkt) en Euronext Amsterdam.

Op 31 december 2025 bezit Aedifica NV 855 eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van gemengde inbreng, of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle

eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de geregementeerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten.

Op 31 december 2025 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 627.371.130,01 € voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 250.948.452,00 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 125.474.226,00 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaal-verhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het wettelijke maximumbedrag van 1.254.742.260,03 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

De raad van bestuur stelt de uitkering van een brutodividend van 4,00 € per aandeel voor, hetzij een totaal dividend van 333.882 k€.

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 31 december 2025 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 7:212 van het WvV 1.251.558 k€ na de hierboven voorgestelde dividenduitkering (31 december 2023: 1.247.298 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening als bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1 p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuldratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 – zie toelichting 40). Die ratio mag niet meer dan 60% bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 31 & 35). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 30: Voorzieningen

Aedifica sluit een groepsverzekering af voor al haar medewerkers en leden van het uitvoerend comité (effectieve leiders). De bijdragen beogen de volgende prestaties:

- betaling van een kapitaal 'Leven' aan de aangeslotene in geval van leven op de datum van pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' aan de begunstigten van de aangeslotene in geval van overlijden vóór de datum van pensionering;
- uitkering van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige ziekte die geen beroepsziekte is;
- premievrijstelling in dezelfde gevallen.

Voor de Belgische medewerkers gaat het om een groepsverzekering met vaste bijdragen ('defined contribution plan') waarvoor de begunstigten geen persoonlijke bijdragen betalen.

Overeenkomstig de wet van 18 december 2015 genieten de Belgische werknemers een gewaarborgd minimumrendement op het gedeelte 'Leven' van de premies. Voor de verzekeringsovereenkomsten van het type 'tak 21' geldt de nieuwe gewaarborgde rentevoet voor de nieuwe (werkgevers-/persoonlijke) bijdragen, gestort vanaf 1 januari 2016, maar de oude waarborg (3,25% op werkgeversbijdragen en 3,75% op werknemersbijdragen) blijft van toepassing voor de minimumreserve, opgebouwd op 31 december 2015. Vanaf 2016 is het minimumrendement, opgelegd door de wet op de aanvullende pensioenen, verlaagd tot 1,75%. Dit kan leiden tot een passief in de rekeningen van de werkgever. De rendementsverplichting is niet van toepassing op het pensioenplan voor leden van het uitvoerend comité met zelfstandigenstatuut.

De bedragen die ten laste worden genomen als langlopende voordelen, toegekend aan de leden van het uitvoerend comité, zijn opgenomen in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 31: Financiële schulden

	31/12/2025	31/12/2024
Langlopende financiële schulden	1.632.643.321	1.813.110.767
Bankinstellingen	841.306.071	1.011.027.507
Andere	791.337.250	802.083.260
Kortlopende financiële schulden	505.120.825	405.775.567
Bankinstellingen	55.120.825	125.725.567
Andere	450.000.000	280.050.000
TOTAAL	2.137.764.146	2.218.886.334

De indeling tussen de kortlopende financiële schulden en de langlopende financiële schulden is gebaseerd op de vervaldatum van de kredietlijnen waarop de trekkingen worden gemaakt in plaats van op basis van de vervaldatum van de trekkingen.

Aedifica beschikt op 31 december 2025 over bevestigde kredieten van 2.125 miljoen €, verleend door 17 banken.

- Aedifica kan 2.038 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.
- Aedifica heeft een bilaterale lening van 50 miljoen € met vaste rentevoet afgesloten met een Nederlands pensioenfonds voor de financiering van woonzorgcentra in Nederland.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 5,9% ten bedrage van 34,6 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 1,8 miljoen €.

Daarnaast beschikt Aedifica NV over een thesauriebewijzenprogramma van 600 miljoen €, waarvan 450 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar en 150 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar.

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

- In het kader van dit programma heeft Aedifica 5 private plaatsingen (zie de tabel hierboven) voltooid voor een bedrag van 87 miljoen €. Deze bedragen worden vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 31 december 2025 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 450 miljoen €.

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

Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada. De obligaties hebben een looptijd van 7 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 duurzaamheids-KPI's bedragen 1.701 miljoen €, waarvan op 31 december 2025 1.041 miljoen € is opgenomen (49% van de opgenomen schuld), wat de wens van de Groep onderstreept om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

In de loop van het boekjaar bedroeg de gemiddelde kost van de schuld* 1,9% (1,8% in 2024) of 2,1% inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen (2,0% in 2024). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.262 miljoen €). De indekkingen van de rentevoeten worden besproken in toelichting 32. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (826 miljoen €) wordt geschat op 734 miljoen €.

Op 31 december 2025 heeft de Groep geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland, is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als

geheel bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale activa 0,2% en de verhouding tussen bezwaarde activa en de totale activa 0,5% op 31 december 2025.

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

Financial debt (in € million) ⁽¹⁾ STATUTORY	Committed financing		Short Term
	Credit Lines	Utilisation	Treasury Notes
31/12/2026	215	50	450
31/12/2027	541	341	-
31/12/2028	785	483	-
31/12/2029	67	27	-
31/12/2030	557	177	-
31/12/2031	603	508	-
> 31/12/2031	149	104	-
Total financial debt as of 31/12/2025	2.918	1.691	450
verage Maturity (years)⁽²⁾	3,45	3,64	

1. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2025 (0.87228 EUR/GBP).
2. Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en niet-gecommitteerde kredietlijnen.

Op 31 December 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,6 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.227 miljoen €. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortlopend commercial paper bedraagt op 31 december 2025 777 miljoen €.

Toelichting 32: Indekkingsinstrumenten

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

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk in februari 2019 de Groep blootgesteld aan een risico op wisselkoersschommelingen.

Het risico op wisselkoersschommelingen wordt gedeeltelijk afgedekt door leningen in Britse ponden, die een natuurlijke afdekking vormen tegen de blootstelling aan activa in het Verenigd Koninkrijk: enerzijds door een private plaatsing van 180 miljoen £, anderzijds door bankleningen voor een totaal van 160 miljoen £ (zie toelichting 35).

1. Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

1.1 Algemeen kader

Alle indekkingen ('interest rate swaps' of 'IRS', caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Aedifica past hedge accounting toe op sommige derivaten die vóór 2017 zijn gestart en die voldoen aan de criteria om hedge accounting toe te passen. Vanaf 2017 heeft Aedifica, in overeenstemming met de marktpraktijk, ervoor gekozen geen hedge accounting toe te passen op derivaten, ook al voldoen ze aan die strikte criteria. De verandering in de reële waarde van de financiële derivaten heeft geen invloed op de EPRA Earnings, de belangrijkste KPI voor dividenduitkering, waardoor de toepassing van hedge accounting slechts een beperkte toegevoegde waarde heeft.

Al die derivaten, ongeacht de methode waarmee ze geboekt worden, vormen een economische indekking tegen het risico op stijgende rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 35 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen aan de hand van marktgegevens. Deze reële waarde wordt conform IFRS 13 aangepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.

INSTRUMENT	Referentiebedragen	Valuta	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboek houding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde
Overzicht op 31/12/2024								
IRS	25.000.000	EUR	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.119.564
IRS	25.000.000	EUR	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	195.839
IRS	25.000.000	EUR	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	95.412
IRS	50.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	3.427.012
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	558
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	694
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-598.990
IRS	50.000.000	EUR	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-657.592
IRS*	2.041.667	EUR	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	42.348
IRS**	8.257.170	EUR	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.900.620
IRS	25.000.000	EUR	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	1.629.573
IRS	15.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	78.320
IRS	8.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	27.950
IRS	12.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	70.948
IRS	50.000.000	EUR	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	117.875
IRS**	18.437.500	EUR	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-3.044.291
IRS	25.000.000	EUR	3/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.247.349
IRS	200.000.000	EUR	1/07/2024	3	4	Nee	-0,02	14.454.565
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2023	3	3	Nee	1,58	316.818
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2023	3	5	Nee	2,69	-885.741
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2027	3	3	Nee	2,25	-104.782
IRS	50.000.000	EUR	3/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.747.584
IRS	100.000.000	EUR	1/07/2024	3	4	Nee	0,07	6.912.458
IRS	50.000.000	EUR	1/07/2024	3	4	Nee	0,12	3.367.968
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2023	3	4	Nee	1,30	790.045
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2024	3	3	Nee	2,53	-478.677
IRS	50.000.000	EUR	1/04/2027	3	3	Nee	2,16	50.866
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2025	3	3	Nee	2,56	-692.194
IRS	50.000.000	EUR	3/01/2028	3	3	Nee	2,09	248.984
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2025	3	4	Nee	0,05	4.003.654
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.962.605
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2026	3	3	Nee	2,44	-512.388
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2023	3	5	Nee	2,59	-728.651
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2025	3	3	Nee	2,85	-1.115.754
IRS	100.000.000	EUR	12/12/2023	3	3	Nee	2,92	1.623.941
IRS	34.750.000	EUR	11/12/2023	3	2	Nee	3,17	394.401
IRS***	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	2.399.542
IRS***	60.000.000	GBP	7/07/2022	3	5	Nee	2,43	2.887.285
IRS***	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	2.630.854
CAP	100.000.000	EUR	4/01/2021	3	4	Nee	0,25	7.293
TOTAL	1.966.875.020							45.132.622,25

° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

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

°°° Referentiebedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP).

INSTRUMENT	Referentiebedrag	Valuta	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde
Overzicht op 31/12/2025								
IRS	25.000.000	EUR	02-08-19	3	8	Ja	0,33	688.225
IRS	50.000.000	EUR	01-07-24	3	4	Nee	0,08	2.576.381
IRS	50.000.000	EUR	02-01-23	3	5	Nee	2,50	-369.108
IRS	50.000.000	EUR	01-04-25	3	3	Nee	2,50	-382.701
IRS1	1.750.000	EUR	30-09-19	3	12	Nee	1,55	40.931
IRS2	7.978.353	EUR	01-04-11	3	32	Ja	4,89	-1.365.396
IRS	25.000.000	EUR	03-02-20	3	10	Ja	0,66	1.427.439
IRS	15.000.000	EUR	01-07-19	3	10	Nee	2,01	140.906
IRS	8.000.000	EUR	01-07-19	3	10	Nee	2,05	64.269
IRS	12.000.000	EUR	01-07-19	3	10	Nee	1,99	119.254
IRS*	17.454.167	EUR	31-07-14	3	29	Nee	4,39	-2.069.968
IRS	25.000.000	EUR	03-07-19	3	10	Nee	1,04	1.153.770
IRS	200.000.000	EUR	01-07-24	3	4	Nee	-0,02	10.834.751
IRS	50.000.000	EUR	02-01-25	3	4	Nee	0,05	3.213.720
IRS	50.000.000	EUR	01-01-23	3	3	Nee	1,58	545
IRS	50.000.000	EUR	1-01-2023	3	5	Nee	2,69	-562.303
IRS	50.000.000	EUR	1-01-2027	3	3	Nee	2,25	278.030
IRS	50.000.000	EUR	1-04-2027	3	3	Nee	2,28	308.027
IRS	50.000.000	EUR	1-04-2027	3	3	Nee	2,30	271.086
IRS	50.000.000	EUR	1-04-2027	3	3	Nee	2,25	349.649
IRS	50.000.000	EUR	3-02-2025	3	4	Nee	0,15	3.151.256
IRS	100.000.000	EUR	1-07-2024	3	4	Nee	0,07	5.197.451
IRS	50.000.000	EUR	1-07-2024	3	4	Nee	0,12	2.534.774
IRS	50.000.000	EUR	2-01-2023	3	4	Nee	1,30	368.451
IRS	50.000.000	EUR	2-01-2024	3	3	Nee	2,53	-299.338
IRS	50.000.000	EUR	1-04-2027	3	3	Nee	2,16	477.754
IRS	50.000.000	EUR	2-01-2025	3	3	Nee	2,56	-431.688
IRS	50.000.000	EUR	3-01-2028	3	3	Nee	2,09	771.282
IRS	50.000.000	EUR	2-01-2025	3	4	Nee	0,06	3.191.877
IRS	50.000.000	EUR	2-01-2026	3	3	Nee	2,44	-304.785
IRS	50.000.000	EUR	3-01-2028	3	3	Nee	2,30	475.389
IRS	50.000.000	EUR	1-01-2023	3	5	Nee	2,59	-457.524
IRS	50.000.000	EUR	1-01-2025	3	3	Nee	2,85	-719.157
IRS	50.000.000	EUR	3-01-2028	3	3	Nee	2,37	374.442
IRS****	100.000.000	EUR	12-12-2023	3	3	Nee	2,92	897.528
IRS****	34.750.000	EUR	11-12-2023	3	2	Nee	3,17	66.103
IRS****	76.000.000	EUR	30-06-2025	3	3	Nee	1,96	-338.388
IRS	50.000.000	GBP	28-07-2022	3	5	Nee	2,46	843.074
IRS	60.000.000	GBP	7-07-2022	3	5	Nee	2,43	1.008.713
IRS	50.000.000	GBP	28-07-2022	3	5	Nee	2,29	974.929
TOTAL	1.981.360.167							34.499.650

° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

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

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

°°°° Interne trades waarbij Aedifica NV het variabel gedeelte van het derivaat ontvangt.

Het totale referentiebedrag van 1.981 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 1.531 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 450 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (34.500 k€) wordt als volgt opgesplitst: 41.795 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de statutaire balans vermeld en 7.300 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de statutaire balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (0 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap 34.500 k€.

1.2 Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(€)	31/12/2025	31/12/2024
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	1.708.110	4.642.175
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	795.721	1.114.797
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrument	-1.089.808	-3.868.510
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen	-179.859	-180.352
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.234.164	1.708.110

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 januari 2026 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (+294 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2024 (0 k€) dat in 2025 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2025 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt nul op 31 december 2025.

1.3 Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 10.343 k€ (31 december 2024: een verlies van 15.440 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. Het financieel resultaat bevatte per 31 december 2024 ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 256 k€ (31 december 2025: 0 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 2025 en 31 december 2025. Dat leidde tot een verlies van 10.343 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een verlies van 294 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IFRS 9 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 188 k€ (255 k€ op 31 december 2024) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor ongeveer hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want die derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de 'mark-to-market' van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 3.766 k€ (4.264k€ op 31 december 2024) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou eenzelfde omvang hebben aangezien er geen uitstaande opties zijn.

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 35 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen aan de hand van marktgegevens. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 31 december 2025 had Aedifica geen contracten voor indekkingen lopen. In de loop van het boekjaar heeft Aedifica de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen, andere intragroepsopbrengsten en de financiële lasten van de externe schuld in pond sterling of investeringsuitgaven in het Verenigd Koninkrijk gedeeltelijk afgedekt met termijncontracten.

Toelichting 33: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	31/12/2025	31/12/2024
Handelsschulden	3.283.789	3.728.088
Exit taks	82.203	0
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		
Belastingen	2.571.144	3.557.899
Bezoldigingen en sociale lasten	4.387.403	4.280.785
Andere		
Dividenden van de voorbije boekjaren	25.413	25.278
Schulden tegenover dochterondernemingen	4.889.268	9.604.946
TOTAAL	15.239.220	21.196.996

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden (die behoren tot de categorie 'financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9, met uitzondering van de belastingen – IAS 12 – en de bezoldigingen en sociale lasten – IAS 19) wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

Toelichting 34: Overlopende rekeningen

	31/12/2025	31/12/2024
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.524	0
Gelopen niet-ervallen interesten	4.970.965	5.831.324
Andere niet-ervallen kosten	243.975	281.194
TOTAAL	5.219.464	6.112.518

Toelichting 35: Financieel risicobeheer

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht een permanente toegang tot krediet te verzekeren, de schuldgraad te controleren en het rente- en wisselkoersrisico op te volgen en te minimaliseren. De Groep blijft echter onderworpen aan financieringsrisico's, daarnaast kan een verandering in de rentevoeten of wisselkoersen een negatieve invloed hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Groep.

1. Schuldstructuur

Aedifica's schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) wordt besproken op pagina [xx] van dit jaarlijks financieel verslag. Op 31 december 2024 bedraagt die 38,3% op statutair niveau en 40,8% op geconsolideerd niveau. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldgraad voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldgraad wordt elk kwartaal opgevolgd en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat die ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). De Vennootschap wil op lange termijn een gepaste schuldgraad van ca. 45% handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 2,5 miljoen € op 31 december 2025.

Op 31 december 2024 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als geheel bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale activa 0,2% en de verhouding tussen bezwaarde activa en de totale activa 0,5% op 31 december 2025. Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering, bijkomende hypotheeken zouden worden verstrekt.

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar financiële instellingen, die een gediversifieerde pool vormen van een jaarlijks toenemend aantal Europese instellingen. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica zijn beschreven in toelichting 31.

Op 31 december 2025 heeft de Groep 1.691 miljoen € (31 december 2024: 1.943 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 2.918 miljoen € aan bevestigde bankfinancieringen, thesauriebewijzen op middellange termijn en obligaties. Het beschikbare saldo is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de lopende ontwikkelingsprojecten te financieren tot het einde van het boekjaar 2025.

Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren. Binnen dat kader heeft Aedifica in 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen. Op 31 december 2025 bedragen de thesauriebewijzen op middellange termijn 87 miljoen € (31 december 2024: 87 miljoen €). Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada en haar eerste duurzame benchmarkobligatie geplaatst voor een bedrag van 500 miljoen €.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de GVV's en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve bij onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is een risico van stijging van de kredietmarges mogelijk na vervaldatum van die kredietlijnen.

Tevens loopt Aedifica een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (convenanten) niet nakomen die bij de ondertekening van die contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Die verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 het plafond van 60% niet overschrijft. De rentedekkingsratio of interest cover ratio*

(ICR), berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie ('Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot en met XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI van de geconsolideerde resultatenrekening)), moet minstens gelijk zijn aan 2,0x. Op 31 december 2025 bedraagt de ratio 6,2x (31 december 2024: 6,2x) op geconsolideerd niveau.

Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in die contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ('cross-default' clausules). Hoewel, volgens de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op die basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap geen controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Op 31 december 2025 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 500 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 1.028 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 613 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 19 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (31 december 2024: 401 miljoen € hoofdsom en 22 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de onderstaande tabel weergegeven. De toekomstige kasstromen zijn gebaseerd op de vaste rentevoeten van de derivaten en nemen enkel de variabele rente in rekening in geval de vaste rente bepaald was op of vóór 31 december 2025.

Op 31/12/2025	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-300.005	-1.928.231	-2.279.083	-4.507.319
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-3.138.027	-46.368.056	-4.503.765	-54.009.848
Op 31/12/2024	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-151.014	-2.241.272	-2.606.103	-4.998.389
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	1.462.460	-43.436.805	-6.386.819	-48.361.163

3. Renterisico

Aedifica gaat een groot deel van haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden. Aedifica heeft haar indekkingsratio uitgebreid en verhoogd door het afsluiten van nieuwe forward starting swaps en enkele caps om het renterisico in te dekken. Bovendien hebben de USPP en de uitgifte van benchmarkobligaties Aedifica's mix van schulden met een vaste en vlottende rentevoet opnieuw in evenwicht gebracht. In juli 2022 uitgegeven bankleningen met variabele rente in pond sterling zijn volledig gewapt naar vaste rente. Op 31 december 2025 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 88,3% op geconsolideerd niveau, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de dekking op geconsolideerd niveau is 3,8 jaar.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Die verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten.

Als voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 100 basispunten in 2025 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 24,8 miljoen € (op 31 december 2026) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 2,4 miljoen € bedragen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het financieel verslag en in toelichting 32. De indekkingen kunnen voor lange periodes worden

afgesloten: evenwel (en conform de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat minimaal 60% van de schulden ingedeekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post van de balans getiteld 'I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS'). Een sensibele analyse wordt gegeven in toelichting 32.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van 'increased costs' clausules die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clausules laten de kredietverstrekende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen, o.a. indien die banken door hun toezichthoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep. Dat kan echter niet worden gezien als een garantie voor de toekomst. Enkele kredieten voorzien in een verhoging van de kredietmarge als de schuldgraad meer dan 50% bedraagt. Alle duurzaamheidsgerelateerde kredieten voorzien, afhankelijk van de jaarlijkse doelstellingen van de duurzaamheids-KPI's, in een kleine aanpassing van de marge, die daardoor positief, negatief of nihil kan zijn.

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dat tegenpartijrisico te beperken, doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande nationale en Europese banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Daarbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten, met dien verstande dat het tegenpartijrisico niet kan worden uitgesloten en dat het falen van één of meer van de tegenpartijen van Aedifica een negatieve impact kan hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten de kredietovereenkomsten marktverstoringclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden ('MAC'-clausules of 'material adverse changes') die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden. Er moet echter worden opgemerkt dat tijdens de crises die de financiële markten sinds 2007 hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van deze clausules tegenover de Groep heeft ingeroepen.

5. Wisselkoersrisico

Aedifica heeft haar Britse portefeuille gedeeltelijk gefinancierd met een obligatie-uitgifte in Britse ponden. De obligatie van 180 miljoen £ werd begin 2021 uitgegeven via een private plaatsing (170 miljoen £ met een looptijd van 7 jaar en 10 miljoen £ met een looptijd van 12 jaar). Daarnaast is in juli 2022 voor 160 miljoen £ aan bankleningen opgenomen. Deze bankleningen, samen met de eerder genoemde obligatie, vormen een gedeeltelijke natuurlijke afdekking van wisselkoersschommelingen op de balans en beperkt de impact op de schuldgraad.

Er wordt een actief afdekkingsbeleid gevoerd om het GBP/EUR-wisselkoersrisico en de invloed ervan op het resultaat van Aedifica te beperken, indien en wanneer dat nodig wordt geacht. Dat afdekkingsbeleid houdt onder andere rekening met de volatiliteit van de wisselkoers die regelmatig wordt opgevolgd en de kosten van de afdekking (die zelf afhankelijk is van verschillende elementen). Een actief afdekkingsbeleid kan het wisselkoersrisico echter niet volledig uitsluiten en de Vennootschap blijft er dus aan blootgesteld. Indien de evolutie van de wisselkoers niet zou worden afgedekt, dan zou de Vennootschap kunnen worden blootgesteld aan lagere huurinkomsten en hogere kosten, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

Toelichting 36: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

De raad van bestuur waardeert de verbintenissen en verhalen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals die in het contract voorkomt; bij gebrek aan nominale waarde of voor de grensgevallen, worden zij pro memoria vermeld.

1. Verbintenissen

De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

Name	Country	Type	Progress	Budget ¹ (in € million)
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	5
Coham	BE	Uitbreiding & renovatie	Lopend (forward funding)	17
TOTAL				22

Prijsaanpassing ('earn out')

Bij sommige acquisities is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald in functie van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld de betaling van een 'earn out' na voltooiing van de bouw van een zorginstelling binnen het door Aedifica toegekende maximumbudget.

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van haar kredietovereenkomsten, binnen de wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden verleend op bepaalde onroerende goederen. Het gaat in totaal om ca. 0,2% van alle activa.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

Aedifica beschikt over garanties van de verkopers van aandelen in verworven vastgoedvennootschappen, zoals de integriteit van het vastgoed, fiscale garanties, mogelijke voorwaardelijke vergoedingen, enz. zoals contractueel bepaald.

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

Aedifica heeft van huurgaranties (in overeenstemming met de marktpraktijk en de toepasselijke wetgeving) in de vorm van bankgaranties, beperkte bankdeposito's of borgstellingen die doorgaans 3 tot 6 maanden aan huurinkomsten bedragen.

3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Bij acquisities (in welke vorm dan ook) bedingt Aedifica marktconforme verklaringen en waarborgen.

4. Overige

4.1 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten, aankoopopties en verlengingsopties toegekend aan de exploitanten van de vastgoedsites. Aedifica beschikt over verschillende voorkeurrechten in het kader van de exploitatieovereenkomsten die gesloten werden met de uitbaters van de zorgvastgoedsites.
- Verkoop- en aankoopopties (in het kader van bepaalde projectontwikkelingen): in bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van onroerende goederen en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van onroerende goederen (in het geval dat deze onroerende goederen uiteindelijk niet gebruikt zouden (kunnen) worden voor de betrokken projectontwikkelingen).

1. De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

Toelichting 37: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

Gedurende het boekjaar zijn er met uitzondering van een serviceflat in een bestaande eigendom geen verwervingen van vastgoedbeleggingen geweest.

Al deze transacties worden in sectie [1.1.1 van het hoofdstuk 'Financiële prestaties'] gedetailleerd toegelicht.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:		
VERKOPEN	Verkoopprijs	Datum van verkoop
	(in miljoen €)	
Duitsland		
Neumünster Park Residenz	11.400.000	05-02-25
TOTAAL	11.400.000,0	

Toelichting 38: Gebeurtenissen na balansdatum

Verwerving op 10 maart 2026 van 30.312.595 Cofinimmo-aandelen in het kader van Aedifica's ruilbod. Op 13 maart heeft S&P Global de kredietratings van Aedifica verhoogd van BBB naar BBB+ na het succesvolle ruilbod op Cofinimmo.

Toelichting 39: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint-ventures

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 3:104 en 3:156 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor de Nederlandse dochtervennootschappen van Aedifica NV wordt er sinds het boekjaar 2021 gebruik gemaakt van de vrijstelling zoals voorzien in artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg zijn de Nederlandse vennootschappen vrijgesteld van deponering van de individuele jaarrekening bij het handelsregister in Nederland.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen-register	Aandeel in kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België ¹	Dochter	0879.109.317	100
Immobe NV	België	Associate	0697.566.095	25 ¹²
AED GVBF 1 NV	België	Dochter	1003.556.060	100
AED GVBF 2 NV	België	Dochter	1003.556.654	100
AED GVBF 3 NV	België	Dochter	1003.557.347	100
AED GVBF 4 NV	België	Dochter	1003.557.644	100
AED GVBF 5 NV	België	Dochter	1003.552.201	100
AED GVBF 6 NV	België	Dochter	1003.553.090	100
AED GVBF 7 NV	België	Dochter	1003.553.684	100
AED GVBF 8 NV	België	Dochter	1003.554.377	100
AED GVBF 9 NV	België	Dochter	1003.554.674	100
AED GVBF 10 NV	België	Dochter	1003.554.971	100
AED GVBF 11 NV	België	Dochter	1003.555.169	100
Le Douaire Invest BV	België	Dochter	0419.225.882	100
Aedifica Residenzen 1 GmbH&Co. KG	Duitsland ²	Dochter	HRA52370	94 ¹³
Aedifica Residenzen 2 GmbH&Co. KG	Duitsland	Dochter	HRA53405	94 ¹³
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB118227	94 ¹³
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB121918	94 ¹³
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB124454	94 ¹³
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB124095	94 ¹³
Aedifica Residenzen Nord GmbH&Co.KG	Duitsland	Dochter	HRA52371	94 ¹³
Aedifica Residenzen West GmbH	Duitsland	Dochter	HRB117957	94 ¹³
Aedifica Verwaltungs GmbH	Duitsland	Dochter	HRB111389	100
Aedifica Asset Management GmbH	Duitsland	Dochter	HRB100562	100
Aedifica Luxemburg I SCS	Luxemburg ³	Dochter	B128048	94 ¹³
Aedifica Luxemburg II SCS	Luxemburg	Dochter	B139725	94 ¹³
Aedifica Luxemburg III SCS	Luxemburg	Dochter	B143704	94 ¹³
Aedifica Luxemburg IV SCS	Luxemburg	Dochter	B117441	94 ¹³
Aedifica Luxemburg V SCS	Luxemburg	Dochter	B117445	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VI SCS	Luxemburg	Dochter	B132154	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VII SCS	Luxemburg	Dochter	B117438	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VIII SCS	Luxemburg	Dochter	B117437	94 ¹³
Aedifica Nederland BV	Nederland ⁵	Dochter	65422082	100
Aedifica Nederland 2 BV	Nederland	Dochter	75102099	100
Aedifica Nederland 3 BV	Nederland	Dochter	77636309	100
Aedifica Nederland 4 BV	Nederland	Dochter	81056664	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Aedifica Nederland Services BV	Nederland	Dochter	75667800	100
Aedifica Nederland Joint Venture BV	Nederland	Dochter	80885551	100
Aedifica Sonneborgh Real Estate BV	Nederland	Dochter	84354267	75 ¹⁵
Patient Properties (Eltandia) Ltd	Jersey ⁵	Dochter	123682	100
Patient Properties (Windmill) Ltd	Jersey	Dochter	123699	100
Aedifica JE (Charrieres) Ltd	Jersey	Dochter	122808	100
Aedifica JE (Holdings) Ltd	Jersey	Dochter	103669	100
Aedifica JE (St Josephs) Ltd	Jersey	Dochter	9244	100
AED UK Holdings Ltd	VK ⁶	Dochter	15426625	100
Aedifica UK Ltd	VK	Dochter	12351073	100
Aed Finance 1 Ltd	VK	Dochter	12352308	100
Aed Finance 2 Ltd	VK	Dochter	12352800	100
Aedifica UK Management Ltd	VK	Dochter	04797971	100
Aedifica UK (Amphill) Ltd	VK	Dochter	11159774	100
Aedifica UK (Biddenham) Ltd	VK	Dochter	13483907	100
Aedifica UK (Bradford) Ltd	VK	Dochter	11278772	100
Aedifica UK (Congleton) Ltd	VK	Dochter	10806474	100
Aedifica UK (Dawlish) Ltd	VK	Dochter	13483857	100
Aedifica UK (Hailsham) Ltd	VK	Dochter	11159930	100
Aedifica UK (Hessle) Ltd	VK	Dochter	10674329	100
Aedifica UK (Lincoln) Ltd	VK	Dochter	13449716	100
Aedifica UK (Marston) Ltd	VK	Dochter	13816311	100
Aedifica UK (Sapphire) Ltd	VK	Dochter	09461514	100
Aedifica UK (Scarborough) Ltd	VK	Dochter	07295828	100
Aedifica UK (Shrewsbury) Ltd	VK	Dochter	07097091	100
Quercus Nursing Homes 2010 (C) Ltd ¹⁶	VK	Dochter	07193610	100
Quercus Nursing Homes 2010 (D) Ltd ¹⁶	VK	Dochter	07193618	100
Aedifica UK (Whitechapel) Ltd	VK	Dochter	11465472	100
Aedifica IM (Port Erin) Ltd	Eiland Man ⁷	Dochter	013517v	100
Hoivatilat Oyj	Finland ⁸	Dochter	2241238-0	100
Kiinteistö Oy Tampereen Routakatu	Finland	Dochter	3192647-1	100
Koy Äänekosken Ääneniementie	Finland	Dochter	3264862-9	100
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	Finland	Dochter	2875205-2	100
Koy Espoon Falläkerinrinne	Finland	Dochter	2620688-3	100
Koy Espoon Finnoonkartanonkatu	Finland	Dochter	2932623-1	100
Koy Espoon Hirvisuontie	Finland	Dochter	2755334-2	100
Koy Espoon Kurttilantie	Finland	Dochter	3134900-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finland	Dochter	3201659-2	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finland	Dochter	3117665-8	100
Koy Espoon Meriviitantie	Finland	Dochter	2720369-2	100
Koy Espoon Oppilaantie	Finland	Dochter	2787263-4	100
Koy Espoon Palstalaisentie 4	Finland	Dochter	3309285-3	100
Koy Espoon Rajamännynahde	Finland	Dochter	3194972-9	100
Koy Espoon Tikasmäentie	Finland	Dochter	2669018-5	100
Koy Espoon Vuoripirtintie	Finland	Dochter	2748087-6	100
Koy Euran Kärjämäentie	Finland	Dochter	2842931-9	100
Koy Hakalahden Majakka	Finland	Dochter	2668724-2	100
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finland	Dochter	3175924-7	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finland	Dochter	2826099-8	100
Koy Jyväskylän Toivonlenkki	Finland	Dochter	3267462-4	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finland	Dochter	2669024-9	100
Koy Haminan Lepikönraanta	Finland	Dochter	2988685-3	100
Koy Heinolan Lähteentie	Finland	Dochter	2752188-5	100
Koy Helsingin Kansantie	Finland	Dochter	3214270-8	100
Koy Helsingin Kärjäätuvantie	Finland	Dochter	3287010-7	100
Koy Helsingin Krämertintie	Finland	Dochter	3323987-8	100
Koy Helsingin Kutomokuja	Finland	Dochter	3287009-4	100
Koy Helsingin Lähdepolku	Finland	Dochter	3279404-4	100
Koy Helsingin Landbontie	Finland	Dochter	3270229-3	100
Koy Helsingin Mikkolantie	Finland	Dochter	0643128-2	100
Koy Helsingin Pakaritutuntie	Finland	Dochter	3131782-8	100
Koy Helsingin Radiokatu	Finland	Dochter	3481518-7	100
Koy Kuopion Leinikinkatu	Finland	Dochter	3270230-6	100
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä3	Finland	Dochter	3009977-7	100
Koy Hollolan Kulmalantie 2	Finland	Dochter	3354537-3	100
Koy Hollolan Sarkatie	Finland	Dochter	2749865-4	100
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Finland	Dochter	2840090-3	100
Koy Iisalmen Kangaslammentie	Finland	Dochter	2826102-6	100
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Finland	Dochter	2882785-1	100
Koy Iisalmen Satamakatu	Finland	Dochter	3005776-1	100
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Finland	Dochter	2917923-5	100
Koy Janakkalan Kekanahontie	Finland	Dochter	2911674-4	100
Koy Järvenpään Uudenmaantie	Finland	Dochter	3279405-2	100
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Finland	Dochter	2774063-1	100
Koy Joensuun Suppakuja	Finland	Dochter	3472007-3	100
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Finland	Dochter	2932895-8	100
Koy Jyväskylän Haperontie	Finland	Dochter	2763296-4	100
Koy Jyväskylän Harjutie	Finland	Dochter	3172893-4	100
Koy Jyväskylän Haukankaari	Finland	Dochter	3174128-2	100
Koy Jyväskylän Lahjaharjutie	Finland	Dochter	3207143-6	100
Koy Jyväskylän Linnantie	Finland	Dochter	3582993-5	100
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Finland	Dochter	2816983-6	100
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Finland	Dochter	2575556-5	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Jyväskylän Palstatie	Finland	Dochter	2923254-2	100
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Finland	Dochter	2850306-4	100
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	Finland	Dochter	2639227-6	100
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	Finland	Dochter	2960547-6	100
Koy Kaarinan Nurmiintyökatu	Finland	Dochter	2838030-8	100
Koy Kajaanin Erätie	Finland	Dochter	2749663-2	100
Koy Kajaanin Hoikankatu	Finland	Dochter	2951667-6	100
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Finland	Dochter	2681416-8	100
Koy Kajaanin Uitontie	Finland	Dochter	3164208-1	100
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Finland	Dochter	2262908-8	100
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	Finland	Dochter	2688361-4	100
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Finland	Dochter	2940754-1	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finland	Dochter	2224949-9	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finland	Dochter	3112115-5	100
Koy Keravan Lehmskatu	Finland	Dochter	3256470-8	100
Koy Keravan Männiköntie	Finland	Dochter	2774061-5	100
Koy Keravan Palopellonkatu 6 B	Finland	Dochter	2999369-1	100
Koy Keravan Pianosoittajankatu	Finland	Dochter	3368773-4	100
Koy Keuruun Tehtaanatie	Finland	Dochter	2877302-1	100
Koy Kirkkonummen Amandantie	Finland	Dochter	2954521-5	100
Koy Kirkkonummen Koitonunkkuja	Finland	Dochter	2692080-9	100
Koy Kokkola Kruunupyöntie	Finland	Dochter	3349210-1	100
Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finland	Dochter	2955766-2	100
Koy Kokkolan Kaarlelankatu 68	Finland	Dochter	2668743-7	100
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Finland	Dochter	2771913-8	100
Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21	Finland	Dochter	2225111-8	100
Koy Kotkan Särmääjänkatu 6	Finland	Dochter	3169793-9	100
Koy Kouvolan Kaartokuja	Finland	Dochter	2697590-6	100
Koy Kouvolan Lauttakatu	Finland	Dochter	3540128-5	100
Koy Kouvolan Rannikkotie	Finland	Dochter	2941695-8	100
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Finland	Dochter	2955751-5	100
Koy Kouvolan Vainiolankatu	Finland	Dochter	3134903-7	100
Koy Kouvolan Vinttikavontie	Finland	Dochter	2543325-9	100
Koy Kuopion Amerikanraitti 10	Finland	Dochter	2837113-7	100
Koy Kuopion Lönnrotinkatu	Finland	Dochter	2833969-8	100
Koy Kuopion Männistökatu	Finland	Dochter	3127190-3	100
Koy Kuopion Opistokuja 3	Finland	Dochter	3176660-7	100
Koy Kuopion Pirtinkaari	Finland	Dochter	2873993-1	100
Koy Kuopion Pirtinkaari 22	Finland	Dochter	3456005-7	100
Koy Kuopion Portti A2	Finland	Dochter	2874104-6	100
Koy Kuopion Rantaraitti	Finland	Dochter	2770280-3	100
Koy Kuopion Retiisikatu	Finland	Dochter	2861508-2	100
Koy Kuopion Sipilkatu	Finland	Dochter	2509836-6	100
Koy Kuopion Torpankatu	Finland	Dochter	3338477-6	100
Koy Lahden Jahtikatu	Finland	Dochter	2861249-8	100
Koy Lahden Kurenniityntie	Finland	Dochter	3008794-4	100
Koy Lahden Makarantie	Finland	Dochter	2988683-7	100
Koy Lahden Piisamikatu	Finland	Dochter	2861251-9	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Finland	Dochter	2675831-1	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Finland	Dochter	2675827-4	100
Koy Laihian Jarrumiehentie	Finland	Dochter	2798400-3	100
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Finland	Dochter	2877591-6	100
Koy Lappeenrannan Tyysterniementie	Finland	Dochter	3532486-5	100
Koy Laukaan Hytösenkuja	Finland	Dochter	2681456-3	100
Koy Laukaan Peurungantie	Finland	Dochter	2821700-9	100
Koy Laukaan Saratie	Finland	Dochter	2896187-4	100
Koy Kokkolan Kimalaisenpolku	Finland	Dochter	3266246-3	100
Koy Limingan Kauppakaari	Finland	Dochter	2553773-6	100
Koy Limingan Saunarannantie	Finland	Dochter	3267223-1	100
Koy Lohjan Ansatie	Finland	Dochter	2768296-1	100
Koy Lohjan Porapojankuja	Finland	Dochter	3130512-2	100
Koy Lohjan Sahapiha	Finland	Dochter	3132701-4	100
Koy Loimaan Itsenäisyyskatu	Finland	Dochter	2887703-1	100
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finland	Dochter	2648698-5	100
Koy Mäntsälän Liedontie	Finland	Dochter	2505670-5	100
Koy Mäntyharjun Lääkärikuja	Finland	Dochter	2761813-4	100
Koy Maskun Ruskontie	Finland	Dochter	2610017-3	100
Koy Mikkelin Kastanjakuja	Finland	Dochter	2915481-2	100
Koy Mikkelin Pehtorintie	Finland	Dochter	3540129-3	100
Koy Mikkelin Sahalantie	Finland	Dochter	3004499-5	100
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Finland	Dochter	2864738-3	100
Koy Mikkelin Yläntie 8	Finland	Dochter	2839320-5	100
Koy Mynämäen Opintie	Finland	Dochter	2957425-1	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu 4	Finland	Dochter	1056103-9	100
Koy Nokian Luhtatie	Finland	Dochter	2882228-4	100
Koy Nokian Näsiäkatu	Finland	Dochter	2772561-8	100
Koy Nokian Tähtisumunkatu	Finland	Dochter	3328037-9	100
Koy Nokian Vikkulankatu	Finland	Dochter	2720339-3	100
Koy Nurmijärven Laidunalue	Finland	Dochter	2415548-8	100
Koy Nurmijärven Luhtavillantie	Finland	Dochter	3202629-9	100
Koy Nurmijärven Ratakuja	Finland	Dochter	2807462-6	100
Koy Orimattilan Suppulanpolku	Finland	Dochter	2750819-7	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Oulun Isopurjeentie 3	Finland	Dochter	2255743-2	100
Koy Oulun Jahtivoudintie	Finland	Dochter	2759228-8	100
Koy Oulun Juhlamarssi	Finland	Dochter	3217953-5	100
Koy Oulun Kihokkitie	Finland	Dochter	3504841-8	100
Koy Oulun Mäntypellonpolku	Finland	Dochter	3182688-4	100
Koy Oulun Pateniemenranta	Finland	Dochter	2930852-7	100
Koy Oulun Pikku-likankatu	Finland	Dochter	3455992-9	100
Koy Oulun Raamipolku	Finland	Dochter	2798361-7	100
Koy Oulun Ruismetsä	Finland	Dochter	3008792-8	100
Koy Oulun Salonpään koulu	Finland	Dochter	3100847-8	100
Koy Oulun Sarvisuontie	Finland	Dochter	2899591-9	100
Koy Oulun Siilotie	Finland	Dochter	3006511-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 A	Finland	Dochter	3311639-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 B	Finland	Dochter	3311641-3	100
Koy Oulun Siilotie K21 C	Finland	Dochter	3311642-1	100
Koy Oulun Soittajanlenkki	Finland	Dochter	2920514-9	100
Koy Oulun Tahtimarssi	Finland	Dochter	3331416-1	100
Koy Oulun Ukkoherantie A	Finland	Dochter	3141465-2	100
Koy Oulun Ukkoherantie B	Finland	Dochter	2781801-3	100
Koy Oulun Upseerinkatu	Finland	Dochter	3302679-2	100
Koy Oulun Vaaranpiha	Finland	Dochter	3146139-5	100
Koy Oulun Valjastie	Finland	Dochter	3139840-2	100
Koy Oulun Vihannestie	Finland	Dochter	3127183-1	100
Koy Oulun Villa Sulka	Finland	Dochter	2695880-7	100
Koy Paimion Mäkiläntie	Finland	Dochter	2853714-1	100
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Finland	Dochter	2903250-8	100
Koy Pihlputaan Nurmelanpolku	Finland	Dochter	2860057-7	100
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Finland	Dochter	2593596-1	100
Koy Pirkkalan Pereensaarentie 2	Finland	Dochter	3562190-7	100
Koy Pirkkalan Perensaarentie	Finland	Dochter	2808085-8	100
Koy Porin Kerhotie 1	Finland	Dochter	3145625-4	100
Koy Porin Koekatu	Finland	Dochter	2835076-6	100
Koy Porin Ojantie	Finland	Dochter	2625961-9	100
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Finland	Dochter	2760328-2	100
Koy Porvoon Haarpääskyntie	Finland	Dochter	2951666-8	100
Koy Porvoon Peippolankuja	Finland	Dochter	2588814-9	100
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Finland	Dochter	2746305-6	100
Koy Raahen Kirkkokatu	Finland	Dochter	3143874-2	100
Koy Raahen Palokunnanhovi	Finland	Dochter	2326426-0	100
Koy Raahen Vihastenkärnkatu	Finland	Dochter	2917887-3	100
Koy Raision Tenavakatu	Finland	Dochter	2553772-8	100
Koy Riihimäen Jyrätie	Finland	Dochter	2956737-7	100
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Finland	Dochter	3100848-6	100
Koy Rovaniemen Koivuojankatu	Finland	Dochter	3472006-5	100
Koy Rovaniemen Koulukaari	Finland	Dochter	3239963-4	100
Koy Rovaniemen Mäkiranta	Finland	Dochter	2994385-4	100
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	Finland	Dochter	2838821-1	100
Koy Rovaniemen Muonakuja	Finland	Dochter	3110312-5	100
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	Finland	Dochter	2865638-6	100
Koy Rovaniemen Rakkakiventie 2	Finland	Dochter	3560758-2	100
Koy Rovaniemen Ritarinne	Finland	Dochter	2754616-9	100
Koy Rovaniemen Santamäentie	Finland	Dochter	3008789-9	100
Koy Ruskon Päällistönmäentie	Finland	Dochter	2789540-6	100
Koy Salon Linnankoskentie	Finland	Dochter	3330201-3	100
Koy Salon Papinkuja	Finland	Dochter	3155224-6	100
Koy Seinäjoen Axel Mörnen katu	Finland	Dochter	3559433-9	100
Koy Seinäjoen Kutojankatu	Finland	Dochter	2779544-8	100
Koy Seinäjoen Pikkukäpäälä	Finland	Dochter	3472541-3	100
Koy Siilinjärven Nilsiantie	Finland	Dochter	2934834-2	100
Koy Siilinjärven Risulantie	Finland	Dochter	2854061-5	100
Koy Siilinjärven Sinisiipi	Finland	Dochter	2479104-6	100
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	Finland	Dochter	2878144-3	100
Koy Sipoon Aarretie	Finland	Dochter	2870619-5	100
Koy Sotkamon Härkökivenkatu	Finland	Dochter	3314858-9	100
Koy Sotkamon Kirkkotie	Finland	Dochter	2917890-2	100
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Finland	Dochter	2648697-7	100
Koy Tampereen Sisunaukio	Finland	Dochter	2355346-8	100
Koy Tampereen Teräskatu	Finland	Dochter	3284989-3	100
Koy Tampereen Verstaankatu	Finland	Dochter	1517457-2	100
Koy Teuvan Tuokkolantie 14	Finland	Dochter	2225109-7	100
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Finland	Dochter	2816984-4	100
Koy Turun Lemmontie	Finland	Dochter	2551472-9	100
Koy Turun Lukkosepänkatu	Finland	Dochter	2842686-3	100
Koy Turun Malin Trällinkuja	Finland	Dochter	3171440-1	100
Koy Turun Paltankatu	Finland	Dochter	2845199-7	100
Koy Turun Teollisuuskatu	Finland	Dochter	2729980-7	100
Koy Turun Työnjohtajankatu	Finland	Dochter	3468969-4	100
Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finland	Dochter	2660277-1	100
Koy Turun Vakiniituntie	Finland	Dochter	2648689-7	100
Koy Tuusulan Isokarhunkierro	Finland	Dochter	3005414-9	100
Koy Tuusulan Kappalaisenkaari	Finland	Dochter	3230075-3	100
Koy Tuusulan Lillynkuja	Finland	Dochter	3335638-8	100
Koy Tuusulan Temmontie	Finland	Dochter	3325587-8	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Ulvilan Kulmalantie	Finland	Dochter	2966954-1	100
Koy Uudenkaupungin Meriinnuntie	Finland	Dochter	2878831-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Finland	Dochter	2798800-4	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Finland	Dochter	2797654-8	100
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	Finland	Dochter	2766340-2	100
Koy Vaasan Mäkikaivontie 22	Finland	Dochter	1743075-2	100
Koy Vaasan Tehokatu 10	Finland	Dochter	2246849-9	100
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Finland	Dochter	3000725-4	100
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	Finland	Dochter	2882784-3	100
Koy Valkeakosken Juusontie	Finland	Dochter	3244769-1	100
Koy Vantaan Asolantie 14	Finland	Dochter	2319120-9	100
Koy Vantaan Haravakuja	Finland	Dochter	3331473-5	100
Koy Vantaan Koetilankatu	Finland	Dochter	2656382-1	100
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	Finland	Dochter	2933844-3	100
Koy Vantaan Mesikukantie	Finland	Dochter	2755333-4	100
Koy Vantaan Punakiventie	Finland	Dochter	2675834-6	100
Koy Vantaan Tuovintie	Finland	Dochter	2711240-8	100
Koy Vantaan Vuohirinne	Finland	Dochter	2691248-9	100
Koy Vihdin Hiidenrannantie	Finland	Dochter	2616455-6	100
Koy Vihdin Puhurikuja	Finland	Dochter	3507091-4	100
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	Finland	Dochter	2625959-8	100
Koy Ylivieskan Mikontie 1	Finland	Dochter	2850860-7	100
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	Finland	Dochter	2850859-4	100
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Finland	Dochter	2690219-2	100
Majakka Kiinteistöt Oy	Finland	Dochter	2760856-9	100
Hoivatilat AB	Zweden ⁹	Dochter	559169-2461	100
Aedifica Ireland Ltd	Ierland ¹⁰	Dochter	683400	100
Edge Fusion Ltd	Ierland	Dochter	614415	100
Enthree Ltd	Ierland	Dochter	683028	100
JKP Nursing Home Ltd	Ierland	Dochter	483964	100
Millennial Generation Ltd	Ierland	Dochter	607665	100
Prudent Capital Ltd	Ierland	Dochter	562309	100
Solcrea Ltd	Ierland	Dochter	614470	100
AED RE Espana 1 SLU	Spanje ¹¹	Dochter	B16839649	100
AED RE Espana 2 SLU	Spanje	Dochter	B91643411	100

1. Met uitzondering van Immo NV (gevestigd Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België)) zijn alle Belgische vennootschappen gevestigd te Belliardstraat 40 box 11 in 1040 Brussel (België).
2. Alle Duitse vennootschappen zijn gevestigd te Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main (Duitsland).
3. Alle Luxemburgse vennootschappen zijn gevestigd te rue Guillaume J. Kroll 12 C in 1882 Luxembourg (Luxemburg).
4. Alle Nederlandse vennootschappen zijn gevestigd te Amstelplein 54 in 1096 BC Amsterdam (Nederland).
5. Alle vennootschappen in Jersey zijn gevestigd te 47 Esplanade in St. Helier JE1 0BD (Jersey).
6. Alle Britse vennootschappen zijn gevestigd te 13 Hanover Square, London, England, W1S 1HN (Verenigd Koninkrijk).
7. Alle Britse Eiland Man vennootschappen zijn gevestigd te Fort Anne, Douglas, IM1 5PD, Isle of Man (Verenigd Koninkrijk).
8. Alle Finse vennootschappen zijn gevestigd te Kasarmintie 21, 90130 Oulu (Finland).
9. Alle Zweedse vennootschappen zijn gevestigd te Svärdvägen 21, 18233 Danderyd (Zweden).
10. Alle Ierse vennootschappen zijn gevestigd te 29 Earlsfort Terrace, Dublin 2, Ireland D02 AY28 (Ierland).
11. Alle Spaanse vennootschappen zijn gevestigd te Travessera de Gràcia 11, 5^a pl., 08021 Barcelona (Spain).
12. De overblijvende 75% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
13. De overblijvende 6% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
14. De overblijvende 50% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is met Aedifica.
15. De overblijvende 25% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is met Aedifica.
16. Deze entiteit is gevestigd te C/O Teneo Financial Advisory Ltd, The Colmore Building, 20 Colmore Circus Queensway, Birmingham, B4 6AT, en wordt momenteel geliquideerd.

Toelichting 40: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

	31/12/2025	31/12/2024
Statutaire schuldgraad (max. 65%)		
Langlopende financiële schulden	1.632.643.321	1.813.110.767
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinst+)	6.634.324	7.202.929
Handelsschulden en andere langlopende schulden	+	0
Kortlopende financiële schulden	+	505.120.825
Andere kortlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinsti+)	1.077.213	1.111.889
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	15.239.220
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	=	2.160.714.904
Totaal activa	5.678.553.573	5.738.378.206
Indekkingsinstrumenten	-	-41.795.046
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	=	5.636.758.527
Schuldgraad (in %)	/	38,3%
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 60%	1.221.340.212	1.161.083.794
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 65%	1.503.178.139	1.445.207.290

Verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in gebouwen die een enkel activageheel vormen

Zie hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen: Cushman & Wakefield Belgium NV/SA, Stadim BV/SRL, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG en C&W (U.K.) LLP German Branch.

Toelichting 41: Reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen van de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13:

€	Categorie	Niveau	31/12/2025		31/12/2024	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vaste activa						
Financiële vaste activa			3.726.854.085	3.726.854.085	3.394.797.317	3.320.174.649
<i>a. Indekkingsinstrumenten</i>	C	2	41.795.046	41.795.046	55.908.302	55.908.302
<i>b. Andere langlopende vorderingen</i>	A	2	2.127.894.389	2.127.894.389	2.140.024.799	2.065.402.131
<i>c. Deelnemingen in verbonden ondernemingen</i>	A	2	1.557.164.650	1.557.164.650	1.198.863.844	1.198.863.844
<i>d. Andere</i>	A	2	0	0	372	372
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	10.198.442	10.198.442	9.747.760	9.747.760
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	50.571.164	50.571.164	476.112.593	476.112.593
Kas en kasequivalenten	A	1	2.568.906	2.568.906	6.539.383	6.539.383
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden	A	2	-1.632.643.321	-1.540.647.457	-1.813.110.767	-1.698.097.474
Andere langlopende financiële verplichtingen			-13.935.234	-13.935.234	-18.124.608	-18.124.608
<i>a. Toegelaten afdekkinginstrumenten</i>	C	2	-7.300.910	-7.300.910	-10.921.679	-10.921.679
<i>b. Andere</i>	A	2	-6.634.324	-6.634.324	-7.202.929	-7.202.929
<i>Handelsschulden en andere langlopende schulden</i>	A	2	0	0	0	0
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	-505.120.825	-505.120.825	-405.775.567	-405.775.567
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	-15.239.220	-15.239.220	-21.196.996	-21.196.996
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	2	-1.077.213	-1.077.213	-1.111.889	-1.111.889

De categorieën waarvan sprake volgen de classificatie zoals voorgeschreven door IFRS 9:

- categorie A: Financieel actief of passief (inclusief debiteuren en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- categorie B: Actief of passief aangewezen aan reële waarde via het nettoresultaat;
- categorie C: Actief of passief verplicht gemeten aan reële waarde via het nettoresultaat.

De toegelaten indekkingsinstrumenten vallen in categorie C, met uitzondering van de indekkingsinstrumenten die voldoen aan de vereisten van hedge accounting (cfr. IFRS 9) waarbij de variaties in reële waarde via het eigen vermogen geboekt worden.

1.7 Verslag van de commissaris