

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

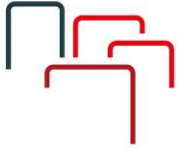
AEDIFICA

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

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur **1^{ste} kwartaal 2021**

- EPRA Earnings* bedragen 32,2 miljoen € op 31 maart 2021 (t.o.v. 25,0 miljoen € op 31 maart 2020), ofwel 0,97 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 53,4 miljoen € op 31 maart 2021 (+18% t.o.v. 31 maart 2020)
- Vastgoedportefeuille* van ruim 4 miljard € op 31 maart 2021, een stijging van meer dan 220 miljoen € (+6%) ten opzichte van het einde van vorig boekjaar (31 december 2020)
- 511 zorgvastgoedsites voor meer dan 38.000 gebruikers verspreid over 7 landen:
 - 1.160 miljoen € in België (82 sites)
 - 745 miljoen € in Finland (177 sites)
 - 739 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (101 sites)
 - 667 miljoen € in Duitsland (75 sites)
 - 534 miljoen € in Nederland (70 sites)
 - 26 miljoen € in Ierland (1 site)
 - 19 miljoen € in Zweden (5 sites)
- Toevoeging van een zevende land aan de portefeuille: eerste investeringen in Ierland
- Pipeline van 756 miljoen € aan bouw- en renovatieprojecten en 280 miljoen € aan acquisities onder opschortende voorwaarden. Over het 1^{ste} kwartaal werden 9 projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 56 miljoen €
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad
- Schuldgraad van 44,5% op 31 maart 2021
- Succesvolle obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada
- Nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten ten bedrage van 180 miljoen €

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



12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2021

In het eerste kwartaal van 2021 zet Aedifica opnieuw solide resultaten neer en heeft de Groep zijn positie als marktreferentie in Europees zorgvastgoed verder verstevigd. De internationale expansie van de Groep zette zich onverminderd voort door de talrijke acquisities en opleveringen die de voorbije maanden plaatsvonden.

EUROPESE EXPANSIE

Aedifica's internationale ambities kwamen het afgelopen kwartaal opnieuw tot uiting door een eerste reeks investeringen aan te kondigen van ca. 51 miljoen € in 5 woonzorgcentra in Ierland, waardoor de Groep een zevende land aan haar portefeuille toevoegt. Bovendien kondigde Aedifica eind maart de omvangrijke acquisitie aan van 19 Duitse woonzorgcentra, waardoor de portefeuille in Duitsland in de loop van de komende maanden de kaap van 1 miljard € zal overschrijden. Daarnaast heeft de Groep nog investeringen aangekondigd of uitgevoerd in 17 andere zorglocaties, waardoor Aedifica in het eerste kwartaal in totaal ca. 425 miljoen € aan investeringen heeft aangekondigd of uitgevoerd in 41 zorglocaties verspreid over Europa. Daarnaast werden 9 projecten uit de investeringspipeline afgerond ten bedrage van ca. 56 miljoen €.

Alle investeringen die de voorbije maanden werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 511 sites met een capaciteit voor ca. 28.200 bewoners en ca. 10.000 kinderen. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen¹ is met ca. 220 miljoen € gestegen (+6%) tot 4.035 miljoen € (tegenover 3.815 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 31 maart 2021 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 1.036 miljoen € (zie bijlage 3). Rekening houdend met dat investeringsprogramma zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting op korte termijn de kaap van 4,9 miljard € bereiken.

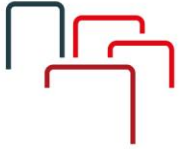
SOLIDE RESULTATEN

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op het zorgvuldig beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huuromzet van 53,4 miljoen € op het einde van het eerste kwartaal (45,2 miljoen € een jaar eerder, een stijging van ca. 18%). De EPRA Earnings* bedragen 32,2 miljoen €, hetzij 0,97 € per aandeel en liggen licht boven het vooropgestelde budget. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 44,7 miljoen €.

TOEKOMSTIGE GROEI

Het voorbije kwartaal heeft Aedifica opnieuw bewezen dat het ook in een volatiel macro-economisch klimaat haar groeiambities waar kan maken en in de verdere maanden van 2021 wil de Groep verdergaan op het ingeslagen pad. Aedifica heeft in 2021 al een grote stap vooruit gezet qua internationale groei dankzij haar eerste investeringen in Ierland en de acquisitie van de aanzienlijke Duitse portefeuille van 19 woonzorgcentra. Bovendien worden diverse nieuwe investeringsopportuniteiten geanalyseerd. Ook zonder rekening te houden met nieuwe investeringen, wordt de toekomstige groei van de Groep verzekerd door haar omvangrijk investeringsprogramma. Door die combinatie van nieuwe investeringen en bestaande afspraken rond de ontwikkeling, acquisitie, renovatie, uitbreiding en herontwikkeling van talrijke sites, kan Aedifica een portefeuille opbouwen van kwalitatieve gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en haar positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigen. Dankzij de obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ bij institutionele investeerders in de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada en 180 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen beschikt de Groep over voldoende financiële middelen om haar ambities te realiseren.

¹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.



12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en verkopen tijdens het eerste kwartaal

- Investerings in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland

In totaal heeft Aedifica investeringen uitgevoerd of nieuwe projecten aangekondigd in 41 zorglocaties in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland. Het totale bedrag van aangekondigde en uitgevoerde investeringen bedroeg op 31 maart 2021 ca. 425 miljoen €.

| Naam | Type | Ligging | Datum | Investering (miljoen €) ¹ | Pipeline (miljoen €) ² | Brutohuurrendement (ca. %) | Oplevering/uitvoering | Huurcontract | Uitbater |
|---|---|-----------------|------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Duitsland | | | | - | 245 | | | | |
| Azurit-portefeuille (19 sites) | Acquisitie onder opschortende voorwaarden | Duitsland | 31/03/2021 | - | 245 | 5% | - | 25 jaar - NN | Azurit |
| Nederland | | | | 11 | 8 | | | | |
| Stepping Stones Blaricum ³ | Acquisitie & ontwikkeling | Blaricum | 26/01/2021 | 1 | 3 | 5,5% | Q2 2022 | NNN | Korian-groep |
| Martha Flora Oegstgeest | Acquisitie & ontwikkeling | Oegstgeest | 25/02/2021 | 2 | 5 | 5,5% | Q2 2022 | 25 jaar - NNN | Martha Flora |
| Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht | Acquisitie | Oss & Dordrecht | 30/03/2021 | 8 | - | 6% | - | Wault 12 jaar - NN | Zorghaven Groep |
| Verenigd Koninkrijk ⁴ | | | | 50 | 34 | | | | |
| Abbot Care Home | Acquisitie | Harlow | 14/01/2021 | 45 | - | 5,5% | - | 30 jaar - NNN | Excelcare |
| Stanley Wilson Lodge | Acquisitie & ontwikkeling | Saffron Walden | 05/03/2021 | 2 | 8 | 6% | Q3 2022 | 30 jaar - NNN | Burlington |
| St Fillans Care Home | Acquisitie & ontwikkeling | Colchester | 19/03/2021 | 3 | 11 | 5,5% | Q4 2021 | 35 jaar - NNN | Halcyon Care Homes |
| Shipleay Canal Works | Acquisitie & ontwikkeling | Shipleay | 19/03/2021 | - | 15 | 5,5% | Q1 2022 | 35 jaar - NNN | Halcyon Care Homes |
| Corby Priors Hall Park | Acquisitie & ontwikkeling | Corby | 19/03/2021 | - | 15 | 5,5% | Q1 2022 | 35 jaar - NNN | Halcyon Care Homes |
| Wellingborough Glenvale Park | Acquisitie & ontwikkeling | Wellingborough | 19/03/2021 | - | 15 | 5,5% | Q1 2022 | 35 jaar - NNN | Halcyon Care Homes |
| Finland | | | | 8 | 18 | | | | |
| 2 projecten | Ontwikkeling | Finland | 01/2021 | - | 9 | 6% | In de loop van de komende 2 jaar | NN-contracten | Meerdere huurders |
| Espoo Rajamännynahde | Acquisitie | Espoo | 01/02/2021 | 4 | - | 6,5% | - | 20 jaar - NN | Pihlanjantertut Ry |
| Laukaa Peurungantie | Acquisitie | Laukaa | 19/02/2021 | 4 | - | 6,5% | - | 15 jaar - NN | Peurunka Oy |
| 3 projecten | Ontwikkeling | Finland | 03/2021 | - | 9 | 6,5% | In de loop van de komende 2 jaar | NN-contracten | Meerdere huurders |
| Ierland | | | | 25 | 26 | | | | |
| Bridhaven | Acquisitie | Mallow | 12/02/2021 | 25 | - | 5,5% | - | 25 jaar - NNN | Virtue |
| Waterford care home | Acquisitie | Waterford | 11/03/2021 | - | 26 | 5,5% | In de loop van de komende weken | 25 jaar - NNN | Virtue |
| New Ross care home | Acquisitie onder opschortende voorwaarden | New Ross | | | | | | | |
| Bunclody care home | Acquisitie onder opschortende voorwaarden | Bunclody | | | | | | | |
| Killierig care home | Acquisitie onder opschortende voorwaarden | Killierig | | | | | | | |
| Totaal | | | | 94 | 331 | | | | |

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

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in de pipeline van projecten en renovaties (zie bijlage 3).

³ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

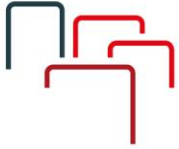
⁴ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



Azurit Seniorenzentrum Alte Zwirerei in Gersdorf (DE)
Acquisitie aangekondigd op 31 maart 2021



Martha Flora Oegstgeest in Oegstgeest (NL)
Ontwikkelingsproject aangekondigd op 25 februari 2021



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Opleveringen in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland

In de loop van het eerste kwartaal werden in totaal 9 ontwikkelingsprojecten uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de bouwwerken. Het totale budget van alle projecten die werden voltooid, bedraagt ca. 56 miljoen €.

| Naam | Type | Ligging | Datum | Investering (miljoen €) ¹ | Brutohuurrendement (ca. %) | Huurcontract | Uitbater |
|---|------------------|-------------|------------|--------------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------------|
| België | | | | 3 | | | |
| Kasteelhof | Uitbreiding | Dendermonde | 01/01/2021 | 3 | 5,5% | 30 jaar - NNN | Senior Living Group ² |
| Duitsland | | | | 25 | | | |
| Seniorenkwartier Espelkamp ³ | Ontwikkeling | Espelkamp | 01/02/2021 | 10 | >5% | 30 jaar - NNN | EMVIA Living |
| Seniorenkwartier Kaemenas Hof | Ontwikkeling | Bremen | 29/03/2021 | 15 | >5% | 30 jaar - NNN | EMVIA Living |
| Nederland | | | | 5 | | | |
| Villa Nuova | Ontwikkeling | Vorden | 23/02/2021 | 5 | 5,5% | 20 jaar - NNN | Senior Living ² |
| Verenigd Koninkrijk ⁴ | | | | 17 | | | |
| Hamberley Hailsham | Forward purchase | Hailsham | 28/01/2021 | 16 | 5,5% | 25 jaar - NNN | Hamberley Care Homes |
| Bessingby Hall | Uitbreiding | Bessingby | 31/01/2021 | 1 | 6% | WAULT 22 jaar - NNN | Burlington |
| Finland | | | | 6 | | | |
| Kempele Ihmemaantie | Ontwikkeling | Kempele | 22/01/2021 | 2 | 6,5% | 20 jaar - NN | Kotoisin |
| Oulunsalon Vihannestie | Ontwikkeling | Oulu | 26/02/2021 | 1 | 7% | 15 jaar-NN | Siriuspäiväkodit |
| Porin Kerhotie | Ontwikkeling | Pori | 19/03/2021 | 3 | 7% | 15 jaar-NN | Dagmaaria |
| Totaal | | | | 56 | | | |

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

² Korian-groep.

³ Gedeeltelijke oplevering.

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



*Kempele Ihmemaantie in Kempele (FI)
Ontwikkelingsproject voltooid op 22 januari 2021*



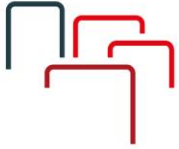
*Hamberley Hailsham in Hailsham (DE)
Forward purchase voltooid op 28 januari 2021*

- Verkoop in het Verenigd Koninkrijk

In de loop van het eerste kwartaal werden één site in het Verenigd Koninkrijk verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

| Naam | Ligging | Land | Datum | Verkoopprijs (miljoen €) ¹ |
|----------------|------------|---------------------|------------|---------------------------------------|
| Randolph House | Scunthorpe | Verenigd Koninkrijk | 10/02/2021 | 1,3 |
| Totaal | | | | 1,3 |

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Opleveringen na 31 maart 2021

- Oplevering in Duitsland

Na 31 maart 2021 werd nog één ontwikkelingsproject uit de Duitse pipeline opgeleverd na voltooiing van de bouwwerken.

| Naam | Type | Ligging | Datum | Investering (miljoen €) ¹ | Brutohuur- rendement (ca. %) | Huurcontract | Uitbater |
|--------------------------------|--------------|---------------|------------|---|------------------------------------|---------------|--------------|
| Duitsland | | | | 13 | | | |
| Seniorenquartier Heiligenhafen | Ontwikkeling | Heiligenhafen | 30/04/2021 | 13 | >5% | 30 jaar - NNN | EMVIA Living |
| Totaal | | | | 13 | | | |

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



Seniorenquartier Heiligenhafen in Heiligenhafen (DE)
Ontwikkelingsproject voltooid op 30 April 2021

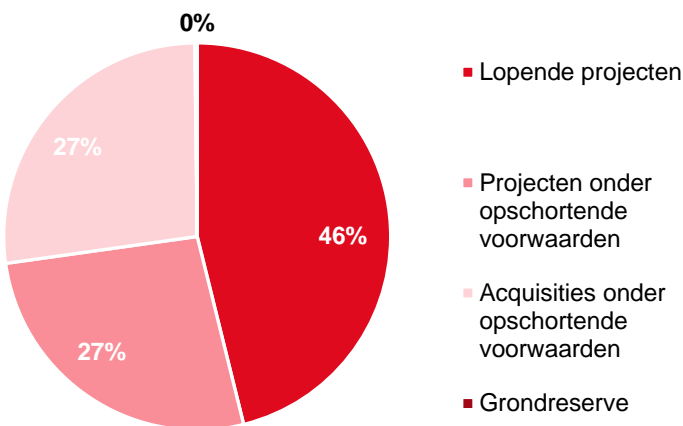
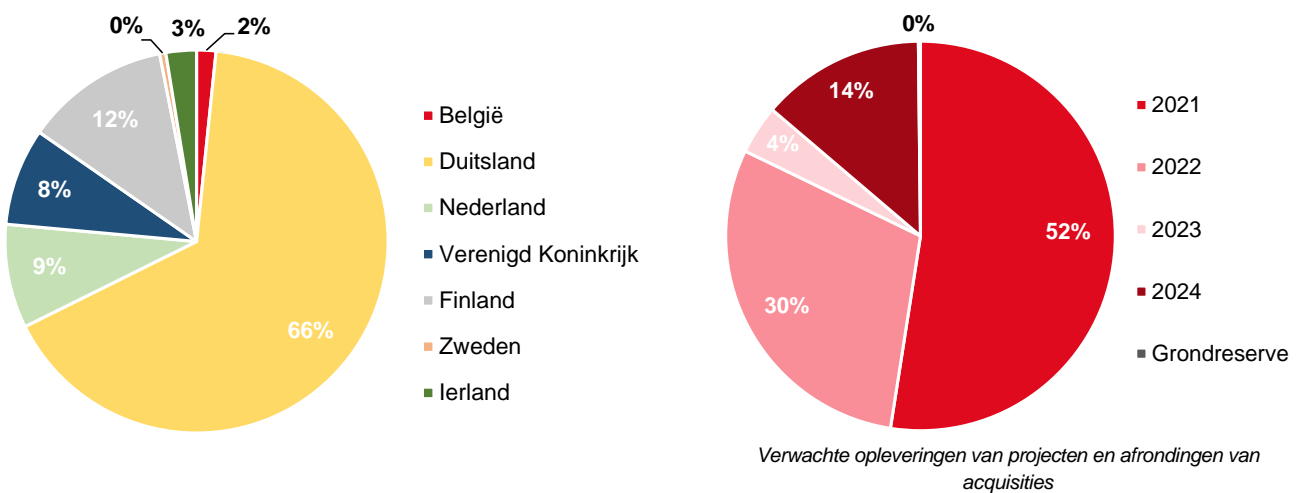


12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.3. Investeringsprogramma op 31 maart 2021

Aedifica heeft op 31 maart 2021 een totaal investeringsprogramma van ca. 1.036 miljoen € dat bestaat uit voorverhuurde ontwikkelingsprojecten die in de loop van de komende drie jaar zullen worden opgeleverd voor een bedrag van 756 miljoen € en geplande acquisities van bestaande gebouwen voor een bedrag van 280 miljoen € (zie bijlage 3). Deze laatste categorie bevat hoofdzakelijk de 19 Duitse woonzorgcentra uit de onlangs aangekondigde transactie met Azurit, die in een tijdspanne van 2 tot 5 maanden zullen worden verworven.

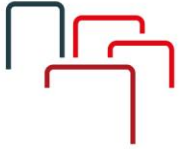
Het investeringsbudget van ca. 1.036 miljoen € wordt als volgt opgesplitst:



*Nieuw Heerenhage in Heerenveen (NL)
Ontwikkelingsproject in aanbouw*



*Kinderdagverblijf in Oulu (FI)
Ontwikkelingsproject in aanbouw*



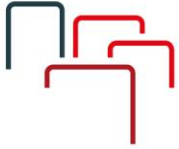
PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.4. Andere gebeurtenissen

- Aedifica wint M&A Award voor overname Hoivatilat

Aedifica heeft op 18 maart 2021 bij de uitreiking van de M&A Awards de award voor '**Best Large Cap Corporate Deal 2020**' ontvangen voor de overname van Hoivatilat, de Finse zorgvastgoedinvesteerder die innovatieve woon- en zorgconcepten ontwikkelt in Finland en Zweden. De award is volgens de jury een beloning voor de duurzame en intelligente expansie die de Groep heeft gerealiseerd met deze deal, waarvan het strategische belang niet mag worden onderschat. De jury zag deze deal immers niet alleen als een mijlpaal in de uitbreiding van de Groep in Noord-Europa, ze merkte ook op dat Hoivatilat een sterke basis vormt om de expansie van de Groep de komende jaren voort te zetten en dat dat al bewezen is door de transacties die het afgelopen jaar werden afgesloten in navolging van de overname. Sinds de overname begin 2020 werd er immers meer dan 180 miljoen € aan nieuwe investeringen uitgevoerd en projecten aangekondigd in Finland en Zweden en werden er 24 projecten uit de pipeline opgeleverd voor een bedrag van ruim 90 miljoen €.



12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Covid-19 impact

De impact van de Covid-19-pandemie op de brede samenleving liet zich ook in de eerste maanden van 2021 nog voelen. Toch is er aanleiding tot optimisme en hoop dankzij de ongekende veerkracht die de zorgsector sinds het begin van de pandemie toont en nu vooral ook dankzij de vaccinatieprogramma's die de voorbije maanden in heel Europa werden uitgerold. De pandemie had op 31 maart 2021 dan ook **geen materiële impact op de resultaten van de Groep**.

Sinds begin 2021 werden in alle landen waarin Aedifica actief is **vaccinatieprogramma's** uitgerold waarbij voorrang wordt gegeven aan de bewoners en het personeel van woonzorgcentra. Nu de vaccinatie van deze prioritaire groepen in de meeste Europese landen is afgerond, leeft de verwachting dat de risicoperceptie van de woonzorgcentra in de publieke opinie snel positief zal veranderen en dat de bezettingsgraad van de zorgexploitanten (die door oversterfte met ca. 5 à 10% gedaald is in sommige landen) in de nabije toekomst weer zal stijgen.

Ondanks de pandemie is er **geen materiële negatieve impact op de huurbetalingen**. Dat wordt deels verklaard door het feit dat de gemiddelde bezettingsgraad van de zorgexploitanten in alle landen van de portefeuille op een niveau is gebleven dat de huurders in staat stelt hun verplichtingen te blijven nakomen. Bovendien hebben (lokale) overheden in verschillende landen hulpprogramma's goedgekeurd om mogelijke extra kosten van zorgexploitanten te dekken die voortvloeien uit de Covid-19-maatregelen.

De zorgvastgoedinvesteringmarkt is (opnieuw) zeer dynamisch. De **solide marktfundamenten** van zorgvastgoed (vergrijzing, marktconsolidatie van zorgexploitanten en publieke financiering van zorg) blijven immers intact en worden mogelijk zelfs versterkt door de huidige crisis. Bovendien vorderen Aedifica's ontwikkelingsprojecten zoals verwacht, aangezien de bouwwerkzaamheden onverminderd worden voortgezet.

Aedifica meent dat het goed geplaatst is, zowel qua balanssterkte, liquiditeitspositie, huurdersbasis als diversificatie van de portefeuille, om de korte termijnrisico's van de Covid-19-pandemie (met name de mogelijke negatieve impact van de pandemie op de huurbetalingscapaciteit van de zorgoperatoren) evenals het algemene volatiele macro-economische klimaat dat voortvloeit uit de pandemie op te vangen, maar ook om de groei van de zorgsector in Europa en de daaruit voortvloeiende behoefte aan zorgvastgoed verder te volgen en te ondersteunen.



12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Beheer van de financiële middelen

In de loop van het eerste kwartaal van het boekjaar 2021 heeft Aedifica opnieuw haar financiële middelen versterkt. De Groep heeft nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten met vervaldagen tussen 2024 en 2033 voor een totaalbedrag van 457 miljoen €:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ werd met succes 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%.
- een krediet van 80 miljoen € en twee kredietlijnen van 55 miljoen € en 100 miljoen € werden afgesloten door respectievelijk Aedifica NV en Hoivatilat Oyj. De kredietlijn van 55 miljoen € werd aangewend om uitstaande investeringskredieten te herfinancieren;
- een private plaatsing van 10 miljoen € met een looptijd van 7 jaar werd afgesloten tegen een vaste rentevoet van 1,329%.

Door die verschillende transacties onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortetermijschuldpapier bedraagt 387 miljoen € op 31 maart 2021.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 maart 2021 als volgt uit:

| Financiële schuld (in miljoen €) ¹ | Lijnen | Opname | waarvan thesaurie- bewijzen |
|---|---------------|---------------|--|
| 31/12/2021 | 456 | 431 | 287 |
| 31/12/2022 | 128 | 58 | 7 |
| 31/12/2023 | 284 | 134 | - |
| 31/12/2024 | 446 | 317 | - |
| 31/12/2025 | 557 | 302 | - |
| 31/12/2026 | 100 | 48 | - |
| >31/12/2026 | 525 | 525 | 87 |
| Totaal op 31 maart 2021 | 2.495 | 1.815 | 381 |
| Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ² | 4,1 | 4,5 | |

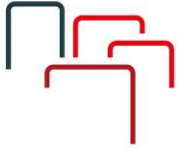
¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2021 (1,1756 £/€).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 31 maart 2021 4,5 jaar.

Op 31 maart 2021 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 44,5%.

De hedge-ratio uitgedrukt als een percentage van de financiële schuld met een vaste rentevoet of een vlottende rentevoet die ingedeekt wordt via financiële derivaten bedraagt 79,1%.



12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

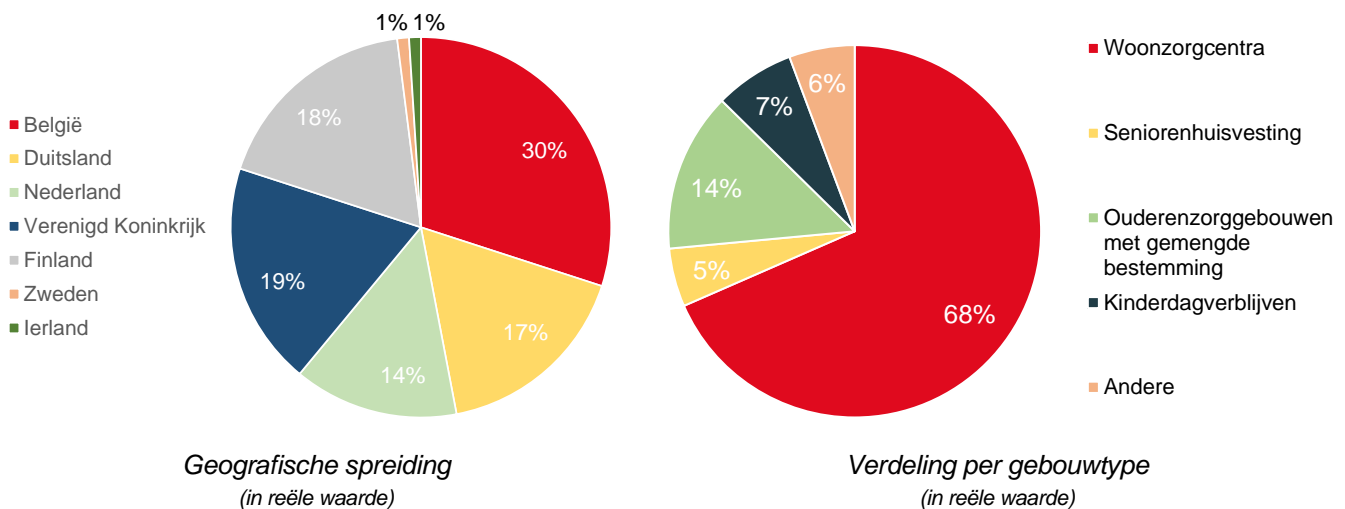
5. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 maart 2021

5.1. Patrimonium op 31 maart 2021

Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**² met ca. 220 miljoen € gestegen van 3.815 miljoen € tot 4.035 miljoen €. Deze waarde van 4.035 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie³ (3.890 miljoen €) en de projectontwikkelingen (145 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 6% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die gerealiseerd werden (zie sectie 2.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+19,5 miljoen € of +0,5% over het eerste kwartaal). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: +4,3 miljoen € (+0,1%);
- Duitsland: +7,9 miljoen € (+0,2%);
- Nederland: +1,3 miljoen € (+0,0%);
- Verenigd Koninkrijk: -0,5 miljoen € (-0,0%);
- Finland: +6,3 miljoen € (+0,2%);
- Zweden: +0,2 miljoen € (+0,0%);
- Ierland: +0,0 miljoen € (+0,0%).

Op 31 maart 2021 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 511 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor ca. 28.200 bewoners en ca. 10.000 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.772.000 m².



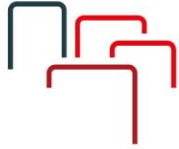
De **globale bezettingsgraad**⁴ van de portefeuille bedraagt 100% op 31 maart 2021.

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

² Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

³ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 56 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁴ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.2. Brutorendement per land

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

Over het algemeen bedraagt het brutorendement op basis van de reële waarde 5,7%. In Finland en Zweden ontwikkelt Hoivatilat zelf haar bouwprojecten. Het rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 6,5% en ligt hoger dan het rendement op basis van de reële waarde van de gebouwen na oplevering (zoals weergegeven in onderstaande tabel).

| 31/03/2021 | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|---------|---------|------------------|---------|------------------|--------|---|----------------------------|--|---|
| (x1.000€) | BE | DE | NL | UK ^{°°} | FI | SE ^{°°} | IE | Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°} | Project- ontwikkelingen | Gebruiks- rechten van gronden | Vastgoed- beleggingen ^{°°°} |
| Reële waarde | 1.159.552 | 666.743 | 534.435 | 739.340 | 689.570 | 19.349 | 25.650 | 3.834.639 | 144.764 | 55.633 | 4.035.036 |
| Jaarlijkse contractuele huurgelden | 61.806 | 36.959 | 30.289 | 48.895 | 38.600 | 1.113 | 1.400 | 219.063 | - | - | - |
| Brutorendement (%) [°] | 5,3% | 5,5% | 5,7% | 6,6% | 5,6% | 5,8% | 5,5% | 5,7% | - | - | - |

| 31/12/2020 | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|---------|---------|------------------|---------|------------------|----|---|----------------------------|--|---|
| (x1.000€) | BE | DE | NL | UK ^{°°} | FI | SE ^{°°} | IE | Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°} | Project- ontwikkelingen | Gebruiks- rechten van gronden | Vastgoed- beleggingen ^{°°°} |
| Reële waarde | 1.151.419 | 634.220 | 515.768 | 633.302 | 667.270 | 19.543 | - | 3.621.522 | 141.320 | 51.825 | 3.814.667 |
| Jaarlijkse contractuele huurgelden | 61.562 | 35.909 | 29.932 | 42.859 | 37.418 | 1.135 | - | 208.814 | - | - | - |
| Brutorendement (%) [°] | 5,3% | 5,7% | 5,8% | 6,8% | 5,6% | 5,8% | - | 5,8% | - | - | - |

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

^{°°} Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2021 (1,17557 £/€ en 10,24039 SEK/€).

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



12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.3. Geconsolideerde resultatenrekening⁵

| Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €) | 31/03/2021 (3 maanden) | 31/03/2020 (3 maanden – herwerkte periode) |
|---|---------------------------|--|
| Huurinkomsten | 53.351 | 45.212 |
| Met verhuur verbonden kosten | 35 | -1.127 |
| Nettohuurresultaat | 53.386 | 44.085 |
| Operationele kosten* | -10.722 | -8.889 |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille | 42.664 | 35.196 |
| <i>Exploitiemarge* (%)</i> | 80% | 80% |
| Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde* | -7.957 | -6.823 |
| Belastingen | -2.393 | -3.316 |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings | -34 | 26 |
| Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings | -79 | -95 |
| EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) | 32.201 | 24.988 |
| Noemer (IAS 33) | 33.086.572 | 24.601.158 |
| EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel) | 0,97 | 1,02 |
| EPRA Earnings* | 32.201 | 24.988 |
| Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva | 4.880 | -3.193 |
| Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen | 11.526 | -7.556 |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 0 | -181 |
| Negative goodwill / depreciatie van goodwill | 0 | 0 |
| Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties | -5.279 | -3.637 |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties | 1.428 | -581 |
| Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties | -53 | 269 |
| Afrondingsverschil | 0 | 0 |
| Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) | 44.703 | 10.109 |
| Noemer (IAS 33) | 33.086.572 | 24.601.158 |
| Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel) | 1,35 | 0,41 |

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 januari 2021 tot en met 31 maart 2021) bedraagt 53,4 miljoen €, een stijging van ca. 18% in vergelijking met de omzet van 45,2 miljoen € op 31 maart 2020.

⁵ Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken, werden de cijfers op 31 maart 2020 via afleiding herwerkt (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020). De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

| Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€) | 2021.01-2021.03 | 2020.01-2020.03 | Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* | Var. (%) |
|--|-----------------|-----------------|---|----------------------|
| België | 15.428 | 14.310 | +1,0% | +7,8% |
| Duitsland | 9.302 | 8.566 | +1,0% | +8,6% |
| Nederland | 7.302 | 5.770 | +2,6% | +26,6% |
| Verenigd Koninkrijk | 11.551 | 10.673 | -0,6% ^o | +8,2% |
| Finland | 9.387 | 5.893 | +0,9% | +59,3% ^{oo} |
| Zweden | 217 | 0 | +0,0% | - |
| Ierland | 164 | 0 | +0,0% | - |
| Totaal | 53.351 | 45.212 | +0,6% | +18,0% |

^o Bij de berekening van de variatie bij ongewijzigde portefeuille* in het Verenigd Koninkrijk werd er geen rekening gehouden met de gebouwen die vroeger door de Four Seasons-groep werden geëxploiteerd (met inbegrip van deze gebouwen bedraagt de variatie bij ongewijzigde portefeuille* -2,8%).

^{oo} Hoiwatilat werd op 10 januari 2020 opgenomen in de consolidatiekring van de Aedifica-groep.

De stijging van de geconsolideerde huurinkomsten toont de relevantie aan van Aedifica's investeringsstrategie en kan worden toegeschreven aan het grote aantal sites dat Aedifica aan zijn portefeuille heeft toegevoegd in de loop van het kwartaal, door de voltooiing van nieuwe acquisities en de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit de pipeline.

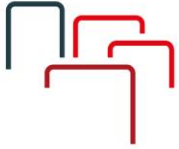
De variatie bij ongewijzigde portefeuille* in het Verenigd Koninkrijk ondervindt een invloed van Aedifica's plan om twee gebouwen in de Britse portefeuille te herontwikkelen (wat een impact heeft op hun bijdrage aan de huurinkomsten tijdens de voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling), terwijl een derde gebouw zal worden verkocht om de portefeuille te optimaliseren (voor dit gebouw is een specifieke overeenkomst met de huurder gesloten om de periode van het verkoopproces te overbruggen). Wanneer deze drie gebouwen buiten beschouwing blijven, bedraagt de variatie bij ongewijzigde portefeuille* voor het Verenigd Koninkrijk +1,1%.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (0,04 miljoen €), bedraagt het **nettohuurresultaat** 53,4 miljoen € (+21% ten opzichte van 31 maart 2020).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 52,6 miljoen € (31 maart 2020: 44,1 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 49,9 miljoen € (31 maart 2020: 42,4 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 93,5% (31 maart 2020: 96,2%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 8,0 miljoen € (31 maart 2020: 7,1 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 21% tot 42,7 miljoen € (31 maart 2020: 35,2 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 80% (31 maart 2020: 80%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 6,8 miljoen € (31 maart 2020: 6,3 miljoen €). De **gemiddelde effectieve interestvoet* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen** bedraagt 1,7%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 8,0 miljoen € (31 maart 2020: 6,8 miljoen €).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 4.4.1) bedragen 32,2 miljoen € voor het eerste kwartaal (31 maart 2020: 25,0 miljoen €), hetzij 0,97 € per aandeel (31 maart 2020: 1,02 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door de kapitaalverhogingen van 2020. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is licht hoger dan het vooropgestelde budget.

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

- Over het eerste kwartaal bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**, die in het resultaat opgenomen is, +0,5%, of +19,5 miljoen € (31 maart 2020: -0,3% of -7,5 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -8,0 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (31 maart 2020: -0,1 miljoen €). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 11,5 miljoen € (31 maart 2020: -7,6 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn⁶ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan sommige minderheidsaandeelhouders, die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 maart 2021 vertegenwoordigt een opbrengst van 4,9 miljoen € (31 maart 2020: een last van 3,2 miljoen €).

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 44,7 miljoen € (31 maart 2020: 10,1 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 1,35 € (31 maart 2020: 0,41 €).

⁶ Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 19 jaar.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.4. Nettoactiefwaarde per aandeel op 31 maart 2021

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten⁷ en na uitkering van het interimdividend 2019/2020 in oktober 2020, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 69,27 € op 31 maart 2021 (67,17 € per aandeel op 31 december 2020).

| Nettoactiefwaarde per aandeel (in €) | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nettoactiefwaarde na aftrek van het interimdividend 2019/2020, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* | 69,27 | 67,17 |
| Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten | <u>-1,32</u> | <u>-1,58</u> |
| Nettoactiefwaarde na aftrek van het interimdividend 2019/2020 | 67,95 | 65,59 |
| Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen) | 33.086.572 | 33.086.572 |

| Aantal aandelen | 31/03/2021 (3 maanden) | 31/03/2020 (3 maanden - herwerkte periode) |
|--|-----------------------------------|---|
| Aantal aandelen in omloop [°] | 33.086.572 | 24.601.158 |
| Totaal aantal aandelen | 33.086.572 | 24.601.158 |
| Aantal beursgenoteerde aandelen | 33.086.572 | 24.601.158 |
| Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33) | 33.086.572 | 24.601.158 |
| Aantal dividendrechten ^{°°} | 33.086.572 | 24.601.158 |

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

^{°°} Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

⁷ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,32 € per aandeel op 31 maart 2021 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 43,8 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

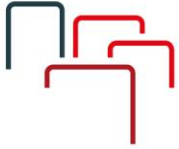
12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6. Vooruitzichten en dividend

| Vooruitzichten 2021 | |
|----------------------------|---------------|
| Geraamde huurinkomsten | 220 miljoen € |
| EPRA Earnings* | 137 miljoen € |
| EPRA Earnings* per aandeel | 4,16 € |
| Brutodividend | 3,30 € |

Bovenstaande tabel geeft de vooruitzichten weer zoals gepubliceerd in het jaarlijkse persbericht van 24 februari 2021. De huurinkomsten van het boekjaar 2021 worden geraamd op 220 miljoen €, wat leidt tot EPRA Earnings* van 137 miljoen €. Rekening houdend met het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen van 2019/2020 voorziet de raad van bestuur EPRA Earnings* per aandeel van 4,16 € per aandeel en een brutodividend van 3,30 € per aandeel, betaalbaar in mei 2022. Op 31 maart 2021 liggen de EPRA Earnings* licht boven het vooropgestelde kwartaalbudget.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op een hypothese van 225 miljoen € aan bijkomende kasstroomgenererende investeringen bovenop de ontwikkelingspijplijn. Eind maart waren deze bijkomende investeringen reeds geïdentificeerd en aangekondigd.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

7. Corporate governance

7.1. Wijziging in het management

De heer **Raoul Thomassen** is sinds 1 maart 2021 aan de slag als Aedifica's nieuwe Chief Operating Officer⁸, nadat hij begin januari 2021 benoemd werd door de raad van bestuur. Hij is eveneens benoemd als 'effectieve leider' van de GVV en maakt deel uit van het uitvoerend comité. De heer Thomassen heeft ruim 15 jaar ervaring in property en asset management in een Europese context. Zijn expertise en ervaring vormen een belangrijke meerwaarde voor de verdere ontwikkeling en internationale groei van de Groep. De raad van bestuur wenst hem succes met zijn opdracht.

Sinds 1 maart 2021 is Aedifica's uitvoerend comité dus als volgt samengesteld:

| Naam | Functie |
|---------------------------|--|
| Stefaan Gielens | Chief Executive Officer (CEO) |
| Ingrid Daerden | Chief Financial Officer (CFO) |
| Raoul Thomassen | Chief Operating Officer (COO) |
| Charles-Antoine van Aelst | Chief Investment Officer (CIO) |
| Sven Bogaerts | Chief Mergers & Acquisitions Officer (CM&AO) |

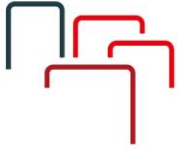
8. Financiële kalender⁹

| Financiële kalender | |
|---|------------------|
| Betaling slotdividend m.b.t. het boekjaar 2019/2020 ¹⁰ | Vanaf 18/05/2021 |
| Duurzaamheidsverslag 2020 | 31/05/2021 |
| Halfjaarlijkse resultaten 30.06.2021 | 11/08/2021 |
| Tussentijdse verklaring 30.09.2021 | 10/11/2021 |
| Jaarlijks persbericht 31.12.2021 | Februari 2022 |
| Jaarlijks financieel verslag 2021 | Maart 2022 |
| Tussentijdse verklaring 31.03.2022 | Mei 2022 |
| Gewone algemene vergadering 2022 | 10/05/2022 |
| Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2021 | Vanaf 17/05/2022 |

⁸ Zie persbericht van 6 januari 2021.

⁹ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

¹⁰ Het slotdividend zal verdeeld worden over de coupons nr. 26 (pro rata temporis dividend voor de periode van 1 juli 2020 tot en met 26 oktober 2020; onthecht op 15 oktober 2020) en nr. 27 (pro rata temporis dividend voor de periode van 27 oktober 2020 tot en met 31 december 2020; coupon nr. 27 zal worden onthecht op 14 mei 2021).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 510 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland, met een waarde van meer dan 4 miljard €.

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

Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De marktkapitalisatie bedroeg op 11 mei 2021 ca. 3,4 miljard €.

Aedifica is opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 494 573 115
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

T +32 2 210 44 98
delphine.noirhomme@aedifica.eu

Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag

www.aedifica.eu





PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening¹¹

| (x 1.000 €) | 31/03/2021 (3 maanden) | 31/03/2020 (3 maanden) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| I. Huurinkomsten | 53.351 | 45.212 |
| II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren | 0 | 0 |
| III. Met verhuur verbonden kosten | 35 | -1.127 |
| Nettohuurresultaat | 53.386 | 44.085 |
| IV. Recuperatie van vastgoedkosten | 0 | 0 |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 1.044 | 2.224 |
| VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur | 0 | 0 |
| VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -1.044 | -2.224 |
| VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven | -762 | -35 |
| Vastgoedresultaat | 52.624 | 44.050 |
| IX. Technische kosten | -334 | 106 |
| X. Commerciële kosten | -23 | -100 |
| XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen | -1 | 0 |
| XII. Beheerkosten vastgoed | -1.063 | -929 |
| XIII. Andere vastgoedkosten | -1.278 | -710 |
| Vastgoedkosten | -2.699 | -1.633 |
| Operationeel vastgoedresultaat | 49.925 | 42.417 |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap | -8.029 | -7.103 |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten | 768 | -118 |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille | 42.664 | 35.196 |
| XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen | 0 | -181 |
| XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa | 0 | 0 |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | 11.526 | -7.556 |
| XIX. Ander portefeuilleresultaat | 0 | 0 |
| Operationeel resultaat | 54.190 | 27.459 |
| XX. Financiële opbrengsten | 5 | 95 |
| XXI. Netto-interestkosten | -6.777 | -6.288 |
| XXII. Andere financiële kosten | -1.185 | -630 |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva | 4.880 | -3.193 |
| Financieel resultaat | -3.077 | -10.016 |
| XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures | 1.394 | -555 |
| Resultaat voor belastingen | 52.507 | 16.888 |
| XXV. Vennootschapsbelasting | -7.595 | -6.910 |
| XXVI. Exit taks | -77 | -43 |
| Belastingen | -7.672 | -6.953 |
| Nettoresultaat | 44.835 | 9.935 |
| Toerekenbaar aan: | | |
| Minderheidsbelangen | 132 | -174 |
| Aandeelhouders van de groep | 44.703 | 10.109 |
| Gewoon resultaat per aandeel (€) | 1,35 | 0,41 |
| Verwaterd resultaat per aandeel (€) | 1,35 | 0,41 |

¹¹ Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken, werden de cijfers op 31 maart 2020 via afleiding herwerkt (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020). De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

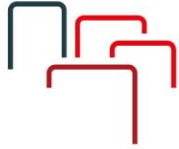


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Geconsolideerde balans

| ACTIVA | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| (x 1.000 €) | | |
| I. Vaste activa | | |
| A. Goodwill | 161.726 | 161.726 |
| B. Immateriële vaste activa | 1.839 | 1.790 |
| C. Vastgoedbeleggingen | 4.012.886 | 3.808.539 |
| D. Andere materiële vaste activa | 2.763 | 2.813 |
| E. Financiële vaste activa | 3.356 | 1.162 |
| F. Vorderingen financiële leasing | 0 | 0 |
| G. Handelsvorderingen en andere vaste activa | 0 | 0 |
| H. Uitgestelde belastingen - activa | 5.512 | 2.902 |
| I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures | 38.391 | 36.998 |
| Totaal vaste activa | 4.226.473 | 4.015.930 |
| II. Vlottende activa | | |
| A. Activa bestemd voor verkoop | 22.150 | 6.128 |
| B. Financiële vlottende activa | 0 | 0 |
| C. Vorderingen financiële leasing | 0 | 0 |
| D. Handelsvorderingen | 18.703 | 12.698 |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 4.000 | 5.177 |
| F. Kas en kasequivalenten | 34.932 | 23.546 |
| G. Overlopende rekeningen | 4.465 | 3.696 |
| Totaal vlottende activa | 84.250 | 51.245 |
| TOTAAL ACTIVA | 4.310.723 | 4.067.175 |



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

| EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| (x 1.000 €) | | |
| EIGEN VERMOGEN | | |
| I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap | | |
| A. Kapitaal | 836.385 | 836.401 |
| B. Uitgiftepremies | 1.054.109 | 1.054.109 |
| C. Reserves | 312.877 | 106.733 |
| a. Wettelijke reserve | 0 | 0 |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed | 288.648 | 288.647 |
| c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | -85.908 | -85.908 |
| 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 | -19.945 | -23.233 |
| 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 | -25.901 | -25.901 |
| f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva | 0 | 0 |
| g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten | 14.873 | -14.757 |
| h. Reserve voor eigen aandelen | 0 | 0 |
| k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland | -9.463 | -9.463 |
| m. Andere reserves | -1.805 | -1.806 |
| n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren | 147.983 | -25.241 |
| 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. | 4.395 | 4.395 |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar | 44.703 | 173.068 |
| Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap | 2.248.074 | 2.170.311 |
| II. Minderheidsbelangen | 2.721 | 2.625 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN | 2.250.795 | 2.172.936 |
| VERPLICHTINGEN | | |
| I. Langlopende verplichtingen | | |
| A. Voorzieningen | 0 | 0 |
| B. Langlopende financiële schulden | 1.368.622 | 1.062.297 |
| a. Kredietinstellingen | 1.071.116 | 985.412 |
| c. Andere | 297.506 | 76.885 |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen | 104.428 | 108.060 |
| a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten | 43.941 | 51.220 |
| b. Andere | 60.487 | 56.840 |
| D. Handelsschulden en andere langlopende schulden | 0 | 0 |
| E. Andere langlopende verplichtingen | 0 | 0 |
| F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen | 82.526 | 74.609 |
| Totaal langlopende verplichtingen | 1.555.576 | 1.244.966 |
| II. Kortlopende verplichtingen | | |
| A. Voorzieningen | 0 | 0 |
| B. Kortlopende financiële schulden | 443.422 | 604.402 |
| a. Kredietinstellingen | 149.922 | 313.902 |
| c. Andere | 293.500 | 290.500 |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen | 2.543 | 2.077 |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 41.625 | 32.067 |
| a. Exit taks | 2.372 | 2.295 |
| b. Andere | 39.253 | 29.772 |
| E. Andere kortlopende verplichtingen | 0 | 0 |
| F. Overlopende rekeningen | 16.762 | 10.727 |
| Totaal kortlopende verplichtingen | 504.352 | 649.273 |
| TOTAAL VERPLICHTINGEN | 2.059.928 | 1.894.239 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 4.310.723 | 4.067.175 |

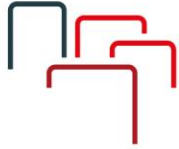


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Overzicht van het investeringsprogramma op 31 maart 2021

| Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹ | Exploitant | Huidig budget | Inv. op 31/03/2021 | Nog uit te voeren |
|--|---------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| Lopende projecten | | 478 | 133 | 343 |
| Oplevering 2021 | | 239 | 116 | 121 |
| BE | | 9 | 6 | 3 |
| De Duinpieper | Dorian groep | 3 | 3 | 0 |
| Sorgvliet | Senior Living Group | 5 | 3 | 2 |
| Plantijn IV | Armonea | 2 | 1 | 1 |
| DE | | 95 | 50 | 45 |
| Am Stadtpark | Vitanas | 5 | 0 | 5 |
| Am Tierpark | Vitanas | 1 | 0 | 0 |
| Bavaria Senioren- und Pflegeheim | Auriscare | 1 | 0 | 1 |
| Seniorenheim Haus Wellengrund ² | Argentum | 8 | 5 | 3 |
| Seniorenquartier Weyhe ³ | EMVIA | 15 | 6 | 9 |
| Am Parnassturm | Vitanas | 3 | 0 | 3 |
| Seniorenquartier Heiligenhafen ³ | EMVIA | 13 | 11 | 2 |
| Seniorenquartier Wolfsburg ³ | EMVIA | 28 | 15 | 13 |
| Seniorenquartier Cuxhaven ³ | EMVIA | 16 | 4 | 12 |
| Seniorenquartier Espelkamp ^{3 4} | EMVIA | 5 | 7 | -2 |
| NL | | 33 | 14 | 19 |
| Nieuw Heerenhage ² | Stichting Rendant | 20 | 11 | 9 |
| Residentie Boldershof | Senior Living | 1 | 0 | 1 |
| Vinea Domini ² | Senior Living | 3 | 2 | 2 |
| HGH Lelystad ⁵ | Senior Living | 4 | 1 | 4 |
| Martha Flora Hulsberg ² | Martha Flora | 5 | 1 | 4 |
| UK | | 13 | 2 | 11 |
| Burlington-projecten | Burlington | 2 | 1 | 1 |
| Corby Priors Hall Park | Halcyon Care Homes | 11 | 1 | 10 |
| FI | | 83 | 41 | 40 |
| Finland – pipeline 'kinderdagverblijven' | Meerdere huurders | 13 | 5 | 8 |
| Finland – pipeline 'woonzorgcentra' | Meerdere huurders | 25 | 11 | 12 |
| Finland – pipeline 'andere' | Meerdere huurders | 45 | 25 | 20 |
| SE | | 5 | 2 | 3 |
| Zweden – pipeline 'andere' | Meerdere huurders | 5 | 2 | 3 |
| Oplevering 2022 | | 198 | 16 | 182 |
| BE | | 6 | 1 | 5 |
| Residentie 't Spelthof | Vulpia | 6 | 1 | 5 |
| DE | | 89 | 6 | 82 |
| Quartier am Rathausmarkt | Residenz Management | 16 | 1 | 15 |
| Rosengarten | Vitanas | 8 | 1 | 7 |
| Seniorenquartier Langwedel ³ | EMVIA | 16 | 1 | 15 |
| Seniorenquartier Sehnde ³ | EMVIA | 12 | 0 | 12 |
| Wohnstift am Weinberg | Cosiq | 10 | 3 | 7 |
| Seniorenquartier Gera ³ | Specht Gruppe | 16 | 0 | 16 |
| Seniorenquartier Schwerin ³ | EMVIA | 11 | 0 | 11 |
| NL | | 45 | 4 | 41 |
| Natorium | Stepping Stones | 3 | 0 | 3 |
| Hilversum SVE | Hilverzorg | 9 | 0 | 9 |
| Martha Flora Dordrecht ² | Martha Flora | 5 | 2 | 3 |
| LLT Almere Buiten ² | Saamborgh | 7 | 1 | 5 |
| Martha Flora Goes ² | Martha Flora | 5 | 0 | 5 |
| Koestraat Zwolle ² | Valuas | 5 | 0 | 5 |
| Het Gouden Hart Woudenberg ⁵ | Senior Living | 4 | 0 | 4 |
| Stepping Stones Blaricum ⁵ | Stepping Stones | 4 | 1 | 3 |
| Martha Flora Oegstgeest ² | Martha Flora | 5 | 0 | 5 |



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

| Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹ | Exploitant | Huidig budget | Inv. op 31/03/2021 | Nog uit te voeren |
|--|-----------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| UK | | 16 | 0 | 16 |
| Burlington-projecten | Burlington | 1 | 0 | 1 |
| Blenheim MMCG | Maria Mallaband Care Group | 7 | 0 | 7 |
| Shipleay Canal Works | Burlington | 8 | 0 | 8 |
| FI | | 44 | 5 | 39 |
| Finland – pipeline 'kinderdagverblijven' | Meerdere huurders | 7 | 2 | 5 |
| Finland – pipeline 'woonzorgcentra' | Meerdere huurders | 23 | 2 | 21 |
| Finland – pipeline 'andere' | Meerdere huurders | 14 | 1 | 14 |
| Oplevering 2023 | | 30 | 1 | 29 |
| DE | | 20 | 0 | 20 |
| Seniorenquartier Gummersbach ³ | Specht Gruppe | 20 | 0 | 20 |
| NL | | 9 | 1 | 8 |
| Residentie Sibelius | Ontzorgd Wonen Groep | 9 | 1 | 8 |
| Oplevering 2024 | | 11 | 0 | 11 |
| DE | | 11 | 0 | 11 |
| Am Schäfersee | Vitanas | 10 | 0 | 9 |
| Am Marktplatz | Vitanas | 2 | 0 | 2 |
| Projecten onder opschortende voorwaarden | | 276 | 0 | 276 |
| Oplevering 2021 | | 25 | 0 | 25 |
| DE | | 10 | 0 | 10 |
| SARA Seniorenresidenz Haus III | SARA | 10 | 0 | 10 |
| UK | | 15 | 0 | 15 |
| Priesty Fields | Handsale | 15 | 0 | 15 |
| Oplevering 2022 | | 110 | 0 | 110 |
| DE | | 76 | 0 | 76 |
| Specht Gruppe pipeline 2 (2022) ⁶ | Specht Gruppe | 76 | 0 | 76 |
| NL | | 3 | 0 | 3 |
| Het Gouden Hart Soest ⁵ | Senior Living | 3 | 0 | 3 |
| UK | | 30 | 0 | 30 |
| MMCG Chard | Maria Mallaband Care Group | 15 | 0 | 15 |
| Wellingborough Glenvale Park | Halcyon Care Homes | 15 | 0 | 15 |
| Oplevering 2023 | | 12 | 0 | 12 |
| UK | | 12 | 0 | 12 |
| Guysfield | Caring Homes | 12 | 0 | 12 |
| Oplevering 2024 | | 130 | 0 | 130 |
| DE | | 130 | 0 | 130 |
| Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁶ | Specht Gruppe | 130 | 0 | 130 |
| Acquisities onder opschortende voorwaarden | | 280 | 0 | 280 |
| Oplevering 2021 | | 280 | 0 | 280 |
| DE | | 254 | 0 | 254 |
| Seniorenhaus Lessingstrasse | Seniorenhaus Lessingstrasse | 7 | 0 | 7 |
| Azurit-portefeuille | Azurit | 246 | 0 | 246 |
| IE | | 27 | 0 | 27 |
| Virtue-portefeuille | Virtue | 27 | 0 | 27 |
| Grondreserve | | 2 | 2 | 0 |
| BE | | 2 | 2 | 0 |
| Terrein Bois de la Pierre | - | 2 | 2 | 0 |
| TOTAAL PIPELINE | | 1.036 | 135 | 899 |
| Variatie van de reële waarde | | | 3 | |
| Afrondingen | | | 1 | |
| Bedrag op de balans | | | 139 | |

¹ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2021 (1,17557 £/€ en 10,24039 SEK/€).

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

³ Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁴ Seniorenquartier Espelkamp werd reeds gedeeltelijk opgeleverd.

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

⁶ Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

Van het totale investeringsbudget werd na 31 maart 2021 reeds 13 miljoen € gerealiseerd door de voltooiing van Seniorenquartier Heiligenhafen in Duitsland (zie sectie 2.2 hierboven).



12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures, of afgekort: APM)

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

4.1. Vastgoedbeleggingen

| (x 1.000 €) | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|--|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 3.812.489 | 3.615.394 |
| + Gebruiksrechten van gronden | 55.633 | 51.825 |
| + Projectontwikkelingen | 144.764 | 141.320 |
| Vastgoedbeleggingen | 4.012.886 | 3.808.539 |
| + Activa bestemd voor verkoop | 22.150 | 6.128 |
| Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille* | 4.035.036 | 3.814.667 |
| - Projectontwikkelingen | -144.764 | -141.320 |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen | 3.890.272 | 3.673.347 |

4.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

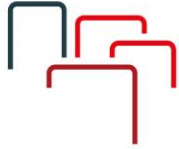
Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen te illustreren na eliminatie van de gevolgen van wijzigingen in de vastgoedportefeuille.

| (x 1.000 €) | 01/01/2021 - 31/03/2021 | 01/01/2020 - 31/03/2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Huurinkomsten | 53.351 | 45.212 |
| - Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen | -11.336 | -3.428 |
| = Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* | 42.015 | 41.784 |

4.3. Eigen vermogen

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatemaatstaf die gebruikt wordt om het eigen vermogen vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Het staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap' zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten.

| (x 1.000 €) | 31/03/2021 | 31/12/2020 |
|---|------------------|------------------|
| Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap | 2.248.074 | 2.170.311 |
| - Effect van de uitkering van het dividendsaldo 2019/2020 | 0 | 0 |
| Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2019/2020 | 2.248.074 | 2.170.311 |
| - Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten | 43.798 | 52.212 |
| Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* | 2.291.872 | 2.222.523 |



12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders. De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's:

4.4.1. EPRA Earnings*

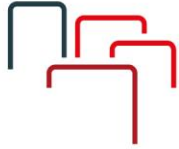
| EPRA Earnings* | 31/03/2021 (3 maanden) | 31/03/2020 (3 maanden – herwerkte periode) |
|---|---------------------------|--|
| x 1.000 € | | |
| IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening | 44.703 | 10.109 |
| Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen: | | |
| (i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop | -11.526 | 1.680 |
| (ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen | 0 | 181 |
| (iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop | 0 | 0 |
| (iv) Taks op resultaat op verkoop | 0 | 0 |
| (v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill | 0 | 0 |
| (vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en close out-kosten | -4.880 | 3.193 |
| (vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3) | 0 | 5.876 |
| (viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties | 5.279 | 3.637 |
| (ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures | -1.428 | 581 |
| (x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties | 53 | -269 |
| Afrondingsverschil | 0 | 0 |
| EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) | 32.201 | 24.988 |
| Aantal aandelen (Noemer IAS 33) | 33.086.572 | 24.601.158 |
| EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel) | 0,97 | 1,02 |
| EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel) | 0,97 | 1,02 |



12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

| Situatie op 31 maart 2021 | EPRA Net Reinstatement Value* | EPRA Net Tangible Assets* | EPRA Net Disposal Value* | EPRA Net Asset Value* | EPRA Triple Asset Value* |
|--|-------------------------------|----------------------------------|--|-----------------------|--------------------------|
| <i>x 1.000 €</i> | | | | | |
| NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep) | 2.248.074 | 2.248.074 | 2.248.074 | 2.248.074 | 2.248.074 |
| NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep) | 67,95 | 67,95 | 67,95 | 67,95 | 67,95 |
| (i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd) | 1.016 | 1.016 | 1.016 | 1.016 | 1.016 |
| Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten | 2.247.058 | 2.247.058 | 2.247.058 | 2.247.058 | 2.247.058 |
| Toe te voegen: | | | | | |
| (ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (ii.c) Herwaardering van andere vaste activa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verwaterde NAW aan reële waarde | 2.247.058 | 2.247.058 | 2.247.058 | 2.247.058 | 2.247.058 |
| Uit te sluiten: | | | | | |
| (v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen | 78.141 | 78.141 | 0 | 78.141 | 0 |
| (vi) Reële waarde van de financiële instrumenten | 43.798 | 43.798 | 0 | 43.798 | 0 |
| (vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen | 45.161 | 45.161 | 45.161 | 45.161 | 0 |
| (vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans | 0 | -206.887 | -206.887 | 0 | 0 |
| (vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans | 0 | -1.839 | 0 | 0 | 0 |
| Toe te voegen: | | | | | |
| (ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet | 0 | 0 | -9.177 | 0 | -9.177 |
| (x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (xi) Real estate transfer tax | 189.673 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Toe te voegen/uit te sluiten: | | | | | |
| Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep) | 2.603.831 | 2.205.432 | 2.076.154 | 2.414.157 | 2.237.880 |
| Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen) | 33.116.464 | 33.116.464 | 33.116.464 | 33.116.464 | 33.116.464 |
| Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep) | 78,63 | 66,60 | 62,69 | 72,90 | 67,58 |
| <i>(x 1.000 €)</i> | | | | | |
| | Reële waarde | % van totale portefeuille | % van uitgestelde belastingen uitgesloten | | |
| Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn | 2.789.029 | 70% | 100% | | |



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

| Situatie op 31 december 2020 | EPRA Net Reinstatement Value* | EPRA Net Tangible Assets* | EPRA Net Disposal Value* | EPRA Net Asset Value* | EPRA Triple Asset Value* |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|
| x 1.000 € | | | | | |
| <i>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</i> | 2.170.311 | 2.170.311 | 2.170.311 | 2.170.311 | 2.170.311 |
| <i>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</i> | 65,59 | 65,59 | 65,59 | 65,59 | 65,59 |
| (i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd) | 845 | 845 | 845 | 845 | 845 |
| Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten | 2.169.466 | 2.169.466 | 2.169.466 | 2.169.466 | 2.169.466 |
| Toe te voegen: | | | | | |
| (ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (ii.c) Herwaardering van andere vaste activa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verwaterde NAW aan reële waarde | 2.169.466 | 2.169.466 | 2.169.466 | 2.169.466 | 2.169.466 |
| Uit te sluiten: | | | | | |
| (v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen | 72.687 | 72.687 | 0 | 72.687 | 0 |
| (vi) Reële waarde van de financiële instrumenten | 52.212 | 52.212 | 0 | 52.212 | 0 |
| (vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen | 45.161 | 45.161 | 45.161 | 45.161 | 0 |
| (vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans | 0 | -206.887 | -206.887 | 0 | 0 |
| (vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans | 0 | -1.790 | 0 | 0 | 0 |
| Toe te voegen: | | | | | |
| (ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet | 0 | 0 | -16.473 | 0 | -16.473 |
| (x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (xi) Real estate transfer tax | 158.479 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Toe te voegen/uit te sluiten: | | | | | |
| Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep) | 2.498.005 | 2.130.850 | 1.991.267 | 2.339.526 | 2.152.993 |
| Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen) | 33.116.464 | 33.116.464 | 33.116.464 | 33.116.464 | 33.116.464 |
| Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep) | 75,43 | 64,34 | 60,13 | 70,65 | 65,01 |
| x 1.000 € | | | | | |
| | Reële waarde | | % van totale portefeuille | | % van uitgestelde belastingen uitgesloten |
| Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn | 2.594.842 | | 69% | | 100% |



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

| EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY | 31/03/2021 (3 maanden) | | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|------------------------------|------------------|
| | België | Duitsland | Nederland | Verenigd Koninkrijk | Finland | Zweden | Ierland | Niet toewijsbaar | Transacties tussen segmenten | Totaal |
| <i>x 1.000 €</i> | | | | | | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom | 1.168.225 | 701.036 | 550.845 | 736.899 | 751.889 | 22.709 | 25.650 | - | - | 3.957.253 |
| Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - | 0 |
| Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures) | 165 | 17.692 | 0 | 4.293 | 0 | 0 | 0 | - | - | 22.150 |
| Min: Projectontwikkelingen | -8.838 | -51.985 | -16.410 | -1.852 | -62.319 | -3.360 | 0 | - | - | -144.764 |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 1.159.552 | 666.743 | 534.435 | 739.340 | 689.570 | 19.349 | 25.650 | - | - | 3.834.639 |
| Geschatte belastingaftrek van transactiekosten | 29.307 | 48.110 | 43.315 | 49.057 | 17.239 | 295 | 2.350 | - | - | 189.673 |
| Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie | 1.188.859 | 714.853 | 577.750 | 788.397 | 706.809 | 19.644 | 28.000 | - | - | 4.024.312 |
| Geannualiseerde brutohuurinkomsten | 59.793 | 36.314 | 29.982 | 47.023 | 38.279 | 1.113 | 1.200 | - | - | 213.703 |
| Vastgoedkosten ^o | -99 | -255 | -993 | -894 | -1.159 | -38 | 0 | - | - | -3.438 |
| Geannualiseerde nettohuurinkomsten | 59.694 | 36.058 | 28.989 | 46.129 | 37.120 | 1.075 | 1.200 | - | - | 210.264 |
| Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen | 2.013 | 646 | 307 | 1.873 | 322 | 0 | 200 | - | - | 5.360 |
| Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten | 61.707 | 36.704 | 29.296 | 48.001 | 37.441 | 1.075 | 1.400 | - | - | 215.624 |
| EPRA NIY (in %) | 5,0% | 5,0% | 5,0% | 5,9% | 5,3% | 5,5% | 4,3% | - | - | 5,2% |
| EPRA Topped-up NIY (in %) | 5,2% | 5,1% | 5,1% | 6,1% | 5,3% | 5,5% | 5,0% | - | - | 5,4% |

^o De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

| EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY | 31/12/2020 | | | | | | | | | |
|--|------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|---------------|---------|------------------|------------------------------|------------------|
| | België | Duitsland | Nederland | Verenigd Koninkrijk | Finland | Zweden | Ierland | Niet toewijsbaar | Transacties tussen segmenten | Totaal |
| <i>x 1.000 €</i> | | | | | | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom | 1.161.872 | 689.357 | 530.831 | 628.572 | 724.177 | 21.905 | - | - | - | 3.756.714 |
| Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - | - | - | 0 |
| Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures) | 165 | 0 | 0 | 5.963 | 0 | 0 | - | - | - | 6.128 |
| Min: Projectontwikkelingen | -10.618 | -55.137 | -15.063 | -1.233 | -56.907 | -2.362 | - | - | - | -141.320 |
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie | 1.151.419 | 634.220 | 515.768 | 633.302 | 667.270 | 19.543 | - | - | - | 3.621.522 |
| Geschatte belastingaftrek van transactiekosten | 29.035 | 45.594 | 24.933 | 41.938 | 16.682 | 298 | - | - | - | 158.479 |
| Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie | 1.180.454 | 679.814 | 540.701 | 675.240 | 683.952 | 19.841 | - | - | - | 3.780.001 |
| Geannualiseerde brutohuurinkomsten | 61.492 | 33.902 | 29.309 | 41.560 | 36.806 | 1.135 | - | - | - | 204.205 |
| Vastgoedkosten ^o | -53 | -2.367 | -1.006 | -4.311 | -263 | -100 | - | - | - | -8.100 |
| Geannualiseerde nettohuurinkomsten | 61.440 | 31.535 | 28.303 | 37.249 | 36.542 | 1.035 | - | - | - | 196.105 |
| Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen | 70 | 2.007 | 622 | 1.298 | 612 | 0 | - | - | - | 4.610 |
| Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten | 61.509 | 33.542 | 28.925 | 38.548 | 37.155 | 1.035 | - | - | - | 200.715 |
| EPRA NIY (in %) | 5,2% | 4,6% | 5,2% | 5,5% | 5,3% | 5,2% | - | - | - | 5,2% |
| EPRA Topped-up NIY (in %) | 5,2% | 4,9% | 5,3% | 5,7% | 5,4% | 5,2% | - | - | - | 5,3% |

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4.4. EPRA Vacancy Rate

| Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens | 31/03/2021 (3 maanden) | | | | | | |
|---|--|--------------------------------------|---|---|--|----------------------------------|-----------------------------------|
| | Bruto huurinkomsten ¹ | Netto- huurinkomsten ² | Verhuurbare oppervlaktes (in m ²) | Contractuele huurgelden ³ | Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand | Geschatte huurwaarde (GHW) | EPRA Vacancy rate (in %) |
| x 1.000 € | | | | | | | |
| Segment | | | | | | | |
| België | 15.429 | 15.331 | 495.424 | 61.806 | 0 | 60.803 | 0,0% |
| Duitsland | 9.010 | 8.774 | 425.465 | 36.959 | 0 | 35.115 | 0,0% |
| Nederland | 7.233 | 6.241 | 366.079 | 30.289 | 661 | 30.704 | 2,2% |
| Verenigd Koninkrijk | 10.462 | 9.566 | 271.733 | 48.895 | 0 | 46.950 | 0,0% |
| Finland | 9.513 | 8.336 | 188.982 | 38.600 | 329 | 38.597 | 0,9% |
| Zweden | 217 | 177 | 4.731 | 1.113 | 0 | 1.113 | 0,0% |
| Ierland | 164 | 164 | 7.299 | 1.400 | 0 | 1.435 | 0,0% |
| Niet toewijsbaar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Transacties tussen segmenten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie | 52.028 | 48.589 | 1.759.712 | 219.063 | 990 | 214.717 | 0,5% |
| Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS | | | | | | | |
| Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2021 | 7 | 7 | | | | | |
| Gebouwen bestemd voor verkoop | 1.351 | 1.329 | | | | | |
| Andere aanpassingen | 0 | 0 | | | | | |
| Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie | 53.386 | 49.925 | | | | | |
| | | | | | | | |
| Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens | 31/03/2020 (3 maanden - herwerkte periode) | | | | | | |
| | Bruto huurinkomsten ¹ | Netto- huurinkomsten ² | Verhuurbare oppervlaktes (in m ²) | Contractuele huurgelden ³ | Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand | Geschatte huurwaarde (GHW) | EPRA Vacancy rate (in %) |
| x 1.000 € | | | | | | | |
| Segment | | | | | | | |
| België | 14.455 | 14.485 | 463.596 | 57.287 | 0 | 57.936 | 0,0% |
| Duitsland | 8.537 | 8.334 | 299.261 | 24.008 | 0 | 26.675 | 0,0% |
| Nederland | 5.770 | 5.626 | 403.848 | 34.330 | 0 | 33.601 | 0,0% |
| Verenigd Koninkrijk | 9.348 | 8.703 | 263.445 | 43.000 | 0 | 40.444 | 0,0% |
| Finland | 6.043 | 5.322 | 133.844 | 26.869 | 324 | 26.986 | 1,2% |
| Zweden | 0 | 15 | 494 | 122 | 0 | 122 | 0,0% |
| Ierland | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Niet toewijsbaar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Transacties tussen segmenten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie | 44.153 | 42.485 | 1.564.487 | 185.616 | 324 | 185.764 | 0,2% |
| Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS | | | | | | | |
| Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2019/2020 | 0 | 0 | | | | | |
| Gebouwen bestemd voor verkoop | -68 | -68 | | | | | |
| Andere aanpassingen | 0 | 0 | | | | | |
| Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie | 44.085 | 42.417 | | | | | |

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

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

³ Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 maart 2020 of op 31 maart 2021 waren getekend.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

12 mei 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4.5. EPRA Cost Ratios*

| EPRA Cost ratios* (x 1.000 €) | 31/03/2021 (3 maanden) | 31/03/2020 (3 maanden – herwerkte periode) |
|--|---------------------------|--|
| Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten | -10.687 | -10.016 |
| <i>Met verhuur verbonden kosten</i> | 35 | -1.127 |
| <i>Recuperatie van vastgoedkosten</i> | 0 | 0 |
| <i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i> | -762 | -35 |
| <i>Technische kosten</i> | -334 | 106 |
| <i>Commerciële kosten</i> | -23 | -100 |
| <i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i> | -1 | 0 |
| <i>Beheerkosten vastgoed</i> | -1.063 | -929 |
| <i>Andere vastgoedkosten</i> | -1.278 | -710 |
| <i>Algemene kosten van de vennootschap</i> | -8.029 | -7.103 |
| <i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i> | 768 | -118 |
| EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A) | -10.687 | -10.016 |
| <i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i> | 1 | 0 |
| EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B) | -10.686 | -10.016 |
| Brutohuurinkomsten (C) | 53.351 | 45.212 |
| EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C) | 20% | 22% |
| EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C) | 20% | 22% |
| Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures) | 161 | 91 |

Aedifica activeert sommige project management kosten.