

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

AEDIFICA

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

Jaarresultaten 2024

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten boven budget

- EPRA Earnings* bedragen 234,6 miljoen €¹ (+7% t.o.v. 31 dec. 2023), ofwel 4,93 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 338,1 miljoen € (+8% t.o.v. 31 dec. 2023)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen over het hele jaar met 3,3%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van meer dan 6,2 miljard € op 31 december 2024

- 635 zorglocaties voor bijna 49.400 eindgebruikers verspreid over 8 landen
- De waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie steeg, bij ongewijzigde portefeuille, met 0,4% in Q3 en met 0,7% YTD
- Investeringsprogramma van 160 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan 71 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd. In 2024 werden 31 projecten afgerond voor een totaal investeringsbudget van 297 miljoen €
- 15 desinvesteringen voor 98 miljoen € in het kader van het strategische vastgoedrotatieprogramma

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 41,3% op 31 december 2024
- Niet-opgenomen bedrag van 673 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- Langlopende (her)financieringen afgesloten met banken ten bedrage van 355 miljoen €
- Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) bedraagt 2,0%
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P
- EPRA NTA* stijgt naar 76,63 €/aandeel (t.o.v. 74,18 €/aandeel op 31 dec. 2023)

Vooruitzichten

- Voorgesteld dividend van 3,90 €/aandeel (bruto) bevestigd (betaalbaar in mei 2025), wat neerkomt op een pay-out ratio van 79% van de geconsolideerde EPRA Earnings
- EPRA Earnings* voor 2025 geraamd op 238 miljoen €, ofwel 5,01 €/aandeel
- Stijgend dividend van 4,00 €/aandeel (bruto) voorgesteld voor het boekjaar 2025

* 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 dit jaarlijks persbericht 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 subtotale van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 5.

¹ De EPRA Earnings* bevatten een eenmalige belastingteruggave van respectievelijk 4,2 miljoen € in 2024 en 9,0 miljoen € in 2023 als gevolg van het verkrijgen van het regime van de Fiscale Beleggingsintellingen (FBI) in Nederland (zie pagina 18) Zonder de eenmalige belastingteruggaven stegen de EPRA Earnings* per aandeel van 4,82 € in 2023 naar 4,85 € in 2024.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ²

Kerncijfers vastgoed	31/12/2024	31/12/2023
Reële waarde van de vastgoedportefeuille* (in miljoen €) ³	6.218	5.849
Aantal gebouwen	635	617
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,9%	5,8%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,5%	5,4%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,1%	0,1%
WAULT (in jaren)	19	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	3,3%	5,2%
Financiële kerncijfers	31/12/2024	31/12/2023
Huurinkomsten (in miljoen €)	338,1	314,2
EPRA Earnings* (in miljoen €)	234,6	219,6
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	204,8	24,5
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	14,2%	15,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	14,1%	15,4%
Schuldgraad (in %)	41,3%	39,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,9%	1,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	2,0%	1,9%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,8	4,4
Rentedekkingsratio* (ICR – Interest Cover Ratio*) ⁴	6,2	5,9
Indekkingsgraad (in %)	89,0%	95,8%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	4,4	5,1
Nettoschuld/EBITDA* ⁵	8,5	8,4
Kerncijfers per aandeel	31/12/2024	31/12/2023
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	4,93	5,02
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	4,31	0,56
EPRA NRV* (in €/aandeel)	86,46	84,17
EPRA NTA* (in €/aandeel)	76,63	74,18
EPRA NDV* (in €/aandeel)	77,19	75,41

² Zie sectie 4.3 voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.

³ Inclusief de vastgoedbeleggingen in exploitatie, de activa bestemd voor verkoop*, de projectontwikkelingen, het gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en de grondreserve.

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

⁵ Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

1. Samenvatting van de activiteiten van het boekjaar 2024

In 2024 heeft Aedifica zich in de eerste plaats gefocust op het uitvoeren van haar lopende investeringsprogramma en het beheer van haar portefeuille. Daarnaast heeft de Groep, dankzij een gezonde balans, ook ca. 188 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd. Aedifica heeft over de hele lijn opnieuw solide resultaten geboekt, wat zich weerspiegelt in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget liggen en met 7% zijn gestegen ten opzichte van 2023.

De zorgvastgoedsector zal de komende jaren extra capaciteit nodig blijven hebben als gevolg van de vergrijzing van de Europese bevolking. Dankzij betere prestaties van zorgoperatoren en een gunstiger macro-economisch klimaat waarin de kortetermijnrente begint te zakken en de inflatie is gedaald, is het marktsentiment aan het omslaan en Aedifica staat klaar om op dit momentum in te spelen.

PORTEFEUILLE VAN MEER DAN 6,2 MILJARD €

Eind december omvatte Aedifica's vastgoedportefeuille 635 zorglocaties met capaciteit voor ca. 35.900 bewoners en bijna 13.500 kinderen. Met een reële waarde van ca. 6.218 miljoen € (tegenover 5.849 miljoen € eind 2023) heeft de vastgoedportefeuille* van de Groep de kaap van 6 miljard € overschreden.

Hoewel er een aantal nieuwe investeringen werden uitgevoerd (voornamelijk in het VK, zie pagina 5), was de groei van Aedifica's portefeuille vooral te danken aan het grote aantal opleveringen uit het investeringsprogramma. In 2024 werden 31 projecten opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 297 miljoen €. Hierdoor daalde de omvang van het investeringsprogramma tot ca. 160 miljoen € aan het einde van het jaar (zie bijlage 4). Als gevolg hiervan is de pipeline gereset: alle oude projecten die waren aangekondigd in een ander renteklimaat zijn nu voltooid en dragen bij aan de huurinkomsten. Hierdoor kan de Groep de pipeline opnieuw aanvullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen.

Aedifica heeft zich ook toegelegd op het beheer van haar portefeuille. De Groep zette haar strategische vastgoedrotatieprogramma voort door vijftien locaties te desinvesteren voor een totaalbedrag van ca. 98 miljoen €. De strategische desinvesteringen zullen ook in 2025 doorgaan, met de verkoop van 22 panden in Zweden die reeds werd uitgevoerd in februari. Deze desinvesteringen optimaliseren de samenstelling en kwaliteit van de bestaande portefeuille, of ze genereren kapitaal dat kan worden gerecycleerd om nieuwe investeringsopportuniteiten met een beter rendement te financieren.

GEZONDE BALANS

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 31 december bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 41,3%, ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. Over heel 2024 was de portefeuillewaardering bij ongewijzigde portefeuille positief, wat de veerkracht van zorgvastgoed aantoonde.

De financiële middelen werden versterkt door voor ca. 355 miljoen € aan langlopende (her)financieringen af te sluiten met banken. Aan het einde van het jaar bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 673 miljoen €, waardoor er ruim voldoende middelen zijn om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 2,0% dankzij de renteafdekkingen van de Groep die meer dan 89% van de financiële schuld afdekken. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen is 4,4 jaar.

Daarenboven is 47% van de toegezegde langlopende kredietlijnen gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

SOLIDE RESULTATEN ONDERSTEUNEN STIJGEND DIVIDEND

In 2024 genereerde Aedifica's portefeuille 338,1 miljoen € aan huurinkomsten, een stijging van ca. 8% ten opzichte van het voorgaande jaar. Die toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de projecten die werden opgeleverd uit de pipeline en de indexering van de huurgelden, die 3,1% bedroeg bij ongewijzigde portefeuille. Dat resulteerde in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget uitkwamen op 234,6 miljoen € (219,6 miljoen € in 2023, een stijging van ca. 7%), ofwel 4,93 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedroeg 204,8 miljoen € (24,5 miljoen € in 2023).

Deze solide resultaten laten Aedifica's raad van bestuur toe om aan de gewone algemene vergadering van 13 mei 2025 een totaal brutodividend van 3,90 € per aandeel voor te stellen voor het boekjaar 2024, wat neerkomt op een pay-out ratio van 79% van de geconsolideerde EPRA Earnings.

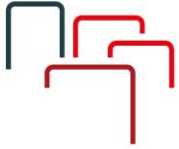
Voor het boekjaar 2025 verwacht Aedifica dat de huurinkomsten zullen stijgen tot 355 miljoen €, wat zou resulteren in 238 miljoen € aan EPRA Earnings* (5,01 € per aandeel). De raad van bestuur voorziet een stijging van het brutodividend met 2,5% tot 4,00 € per aandeel.

AAN HET BEGIN VAN EEN NIEUWE CYCLUS

Vooruitkijkend naar 2025 is de verwachting dat de zorgvastgoedmarkt aan het begin van een nieuwe cyclus staat. Gesterkt door stijgende bezettingsgraden en verbeterende huurdekkingen, verkeren zorgoperatoren weer in een positie om na te denken over groei en het opvangen van de vergrijzing van de Europese bevolking - die naar verwachting de komende jaren zal versnellen. Met haar sterke balans en een goed gepositioneerde portefeuille bevindt Aedifica zich in een uitstekende staat om daarop in te spelen.



*Résidence le Douaire in Anderlues (BE)
Woonzorgcentrum voltooid in juni 2024*



2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2024

- 188 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

In 2024 heeft Aedifica investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in België, Nederland, het VK en Finland voor een totaalbedrag van ca. 187,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
België				29	-			
Franki	Acquisitie	Luik	19/12/2024	29	-	-	WAULT 19 jaar - NNN	Vulpia
Nederland				25	-			
Resterend belang van 50% in een portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)	Acquisitie	Diverse locaties in Nederland	02/02/2024	25	-	-	WAULT 19 jaar - NNN	Korian NL
Verenigd Koninkrijk & Kanaaleilanden ²				73	37			
St. Joseph's Convent ³	Renovatie & uitbreiding	St. Helier	22/03/2024	-	3	Q1 2025	WAULT 23 jaar - NNN	Emera
Rosewood House	Acquisitie	Londen	27/03/2024	18	-	-	30 jaar - NNN	Bondcare
Furze Field Manor, Copperfield Manor & Rownhams Manor	Acquisitie	Sayers Common, Broadstairs & Southampton	06/09/2024	55	-	-	35 jaar - NNN	Oyster Care Homes
Somer Valley House ⁴	Forward purchase	Midsomer Norton	06/09/2024	-	18	-	35 jaar - NNN	Oyster Care Homes
The Mount	Herontwikkeling	Wargrave	04/12/2024	-	16	Q2 2026	30 jaar - NNN	Hamberley Care Homes
Finland				1,5	22			
Kerava Palopellonkatu	Acquisitie	Kerava	28/06/2024	1,5	-	-	16 jaar - NN	Norlandia
Jyväskylä Lahjaharjuntie	Ontwikkeling	Jyväskylä	28/08/2024	-	10	Q3 2025	15 jaar - NN	Mehiläinen
Kokkola Kruunupyntie	Ontwikkeling	Kokkola	23/09/2024	-	4	Q2 2025	15 jaar - NN	Norlandia
Nurmijärvi Luhtavillantie	Uitbreiding	Nurmijärvi	12/11/2024	-	2,5	Q2 2025	15 jaar - NN	Pilke
Vantaa Haravakuja	Ontwikkeling	Vantaa	22/11/2024	-	5,5	Q4 2025	15 jaar - NN	Mehiläinen
Totaal				128,5	59			

¹ De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. De ontwikkelingsprojecten staan opgeijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie bijlage 4).

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

³ Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2024 (zie sectie 2.2).

⁴ De forward purchase van Somer Valley House werd voltooid op 18 oktober 2024 (zie pagina 6).



Copperfield Court in Broadstairs (UK)
Woonzorgcentrum verworven in september 2024



Jyväskylä Lahjaharjuntie in Jyväskylä (FI)
Woonzorgcentrum dat zal worden opgeleverd in Q3 2025



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

- 31 projecten opgeleverd voor 297 miljoen €

In 2024 werden 31 projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 296,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
België				27		
Résidence le Douaire ²	Forward purchase	Anderlues	27/06/2024	17	27 jaar - NNN	Vulpia
Résidence Véronique	Uitbreiding	Somme-Leuze	31/12/2024	10	27 jaar - NNN	Vulpia
Duitsland				35		
Haus Marxloh	Renovatie	Duisburg	31/01/2024	4	WAULT 22 jaar - NN	Procuritas
Seniorenquartier Gera	Ontwikkeling	Gera	29/02/2024	16	30 jaar - NNN	Modern Care
Fredenbeck	Ontwikkeling	Fredenbeck	27/03/2024	15	30 jaar - NNN	Residenz Management
Nederland				12,5		
De Volder Staete	Ontwikkeling	Almere	12/06/2024	12,5	25 jaar - NNN	Amado Zorg
Verenigd Koninkrijk & eiland Man ³				77,5		
Dawlish	Forward purchase	Dawlish	15/02/2024	16	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Biddenham St James	Forward purchase	Biddenham	05/04/2024	15,5	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Spaldrick House	Forward purchase	Port Erin	08/08/2024	11,5	25 jaar - NNN	Emera
York Bluebeck Drive	Ontwikkeling	York	26/09/2024	16,5	35 jaar - NNN	Torwood Care
Somer Valley House	Forward purchase	Midsomer Norton	18/10/2024	18	35 jaar - NNN	Oyster Care Homes
Finland				95,5		
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	02/01/2024	3,5	15 jaar - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Ontwikkeling	Hollola	08/01/2024	2,5	15 jaar - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 jaar - NN	Esperi
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 jaar - NN	Esperi
Rovaniemi Gardinkinkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	29/02/2024	4	15 jaar - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Helsinki Landbontie	Ontwikkeling	Helsinki	04/03/2024	5	15 jaar - NN	Kehitysvammatuki 57
Järvenpää	Ontwikkeling	Järvenpää	17/05/2024	2,5	25 jaar - NN	Welzijnsdistrict Keusote
Uudenmaantie ⁴						
Espoo Kuurinkallio	Ontwikkeling	Espoo	31/05/2024	7,5	15 jaar - NN	Humana & Pilke
Espoo Palstalaesentie	Ontwikkeling	Espoo	28/06/2024	3,5	15 jaar - NN	Peikkometsän Liikuntapäiväkoti
Tuusula Lillynkuja	Forward purchase	Tuusula	18/09/2024	7	20 jaar - NN	Stad Tuusula
Kerava	Ontwikkeling	Kerava	30/09/2024	7,5	20 jaar - NN	Ikifit
Pianonsoittajankatu						
Helsinki Krämertintie	Ontwikkeling	Helsinki	01/10/2024	4,5	20 jaar - NN	Stad Helsinki
Helsinki Kutomokuja	Ontwikkeling	Helsinki	08/11/2024	11	20 jaar - NN	Stad Helsinki
Oulu Tahtimarssi	Ontwikkeling	Oulu	15/11/2024	12	25 jaar - NN	Stad Oulu
Helsinki Käräjätuvantie	Ontwikkeling	Helsinki	13/12/2024	13	20 jaar - NN	Stad Helsinki
Oulu Satamatie 34 ⁵	Ontwikkeling	Oulu	31/12/2024	4	15 jaar - NN	Meerdere huurders
Zweden ³				20,5		
Norby 31:78	Ontwikkeling	Uppsala	01/06/2024	1,5	10 jaar - NN	Stad Uppsala
Nynäshamn Källberga	Ontwikkeling	Nynäshamn	01/07/2024	19	15 jaar - NN	Raoul Wallenbergskolan
Ierland				28,5		
Altadore	Uitbreiding	Glenageary	14/06/2024	1	WAULT 22 jaar - NNN	Virtue (Emera-groep)
Dublin Stepside	Ontwikkeling	Dublin	10/10/2024	27,5	25 jaar - NNN	Virtue (Emera-groep)
Totaal				296,5		

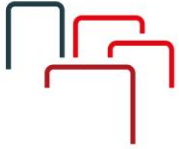
¹ De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van de investeringsbedragen voor de projecten in Anderlues, Dawlish, Biddenham, Port Erin, York, Midsomer Norton en Nynäshamn, die ook de contractuele waarde van de grondpositie omvatten.

² Op basis van artikel 49 §1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen meldt Aedifica dat de conventionele waarde van het pand meer dan 5% hoger ligt dan de reële waarde. Deze transactie werd uitgevoerd op basis van een overeenkomst die in 2021 werd afgesloten in andere marktomstandigheden.

³ Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

⁴ Initieel aangekondigd als 'Järvenpää Auertie'.

⁵ Gedeeltelijke oplevering van de service community die initieel werd aangekondigd als 'Oulu Siilotie K21'. Het andere deel van het gebouw is na 31 december 2024 opgeleverd (zie sectie 2.2).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten



*Fredenbeck in Fredenbeck (DE)
Woonzorgcentrum opgeleverd in maart 2024*



*Dublin Stepside in Dublin (IE)
Woonzorgcentrum opgeleverd in oktober 2024*

- 15 desinvesteringen in België, Duitsland, Nederland, het VK en Zweden

Het strategische vastgoedrotatieprogramma van Aedifica steelt op twee principes:

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

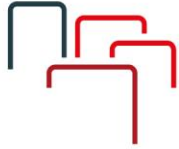
In de loop van 2024 werden vijftien locaties in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Zweden gedesinvesteerd voor een totaalbedrag van 97,6 miljoen €.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
België			18,7
Seniorenhof	Tongeren	29/04/2024	
Les Jardins de la Mémoire ¹	Anderlecht (Brussel)	05/07/2024	
Résidence Exclusiv	Evere (Brussel)	04/09/2024	
Duitsland			18,9
Park Residenz ²	Neumünster	15/11/2024	
Am Schäfersee	Berlijn	02/12/2024	
Nederland			33,5
Natatorium (grondpositie)	Velp	31/03/2024	
Holland	Baarn	15/07/2024	
Molenenk	Deventer	15/07/2024	
Villa Walgaerde	Hilversum	15/07/2024	
Verenigd Koninkrijk & Kanaaleilanden ³			26,1
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Cherry Trees	Barnsley	11/06/2024	
Edingley Lodge	Edingley	06/08/2024	
Blenheim	Ruislip	05/09/2024	
St. Joseph's Flats ²	St. Helier	19/12/2024	
Zweden ³			0,4
Marmormjöllet 9 (grondpositie)	Huddinge	12/03/2024	
Totaal			97,6

¹ De bestaande ondererfpacht blijft in voege. De huurder heeft het equivalent van de toekomstige huurbetalingen afgekocht door een eenmalige forfaitaire vergoeding.

² Deze desinvestering zal worden afgerond in het eerste kwartaal van 2025, waarna Aedifica de verkoopprijs zal ontvangen.

³ Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

2.2. Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2024

- 4 miljoen € aan nieuwe investeringen in Finland

Na 31 december 2024 heeft Aedifica een nieuw ontwikkelingsproject aangekondigd in Finland voor een totaalbedrag van ca. 3,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huur-contract	Uitbater
Finland				-	3,5			
Oulu Kihokkitie	Ontwikkeling	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q3 2025	25 jaar - NN	Stad Oulu
Totaal				-	3,5			

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

- 3 projecten opgeleverd voor ruim 45 miljoen €

Na 31 december 2024 heeft Aedifica drie projecten uit haar investeringsprogramma in het Verenigd Koninkrijk en Finland opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 45,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huur-contract	Uitbater
Verenigd Koninkrijk & Kanaaleilanden ²				19,5		
St Mary's Lincoln	Ontwikkeling	Lincoln	22/01/2025	16,5	30 jaar - NNN	North Bay Group
St. Joseph's Convent	Renovatie & uitbreiding	St. Helier	31/01/2025	3	WAULT 22 jaar - NN	Emera
Finland				26		
Oulu Satamatie 34 ³	Ontwikkeling	Oulu	02/01/2025	26	15 jaar - NN	Meerdere huurders
Totaal				45,5		

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

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

³ Oplevering van het resterende deel van de service community die initieel werd aangekondigd als 'Oulu Siilotie K21', na een gedeeltelijke oplevering op 31 december 2024 (zie sectie 2.1 hierboven).

- Desinvesteringen in Zweden

Na 31 december 2024 heeft Aedifica de verkoop aangekondigd van een portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS') met een capaciteit van ca. 160 bewoners. De transactie werd afgerond op 14 februari 2025. De overeengekomen vastgoedwaarde bedraagt 576 miljoen SEK.

Aedifica desinvesteerde deze portefeuille omdat de bijdrage aan de EPRA Earnings van de Groep beperkt is vergeleken met de andere segmenten van de Groep, waardoor een mogelijkheid tot kapitaalrecycling ontstaat. Aangezien deze desinvestering extra vuurkracht geeft om nieuwe investeringsopportuniteiten te grijpen en het ontwikkelingsprogramma aan te vullen, zal de opbrengst van de verkoop in de komende maanden worden geherinvesteerd en de winst per aandeel verbeteren.

Aedifica onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor de verkoop van de resterende portefeuille in Zweden, die zes (kleuter)scholen omvat.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Zweden ¹			50,2
Portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS')	Diverse locaties in Zweden	14/02/2025	
Totaal			50,2

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



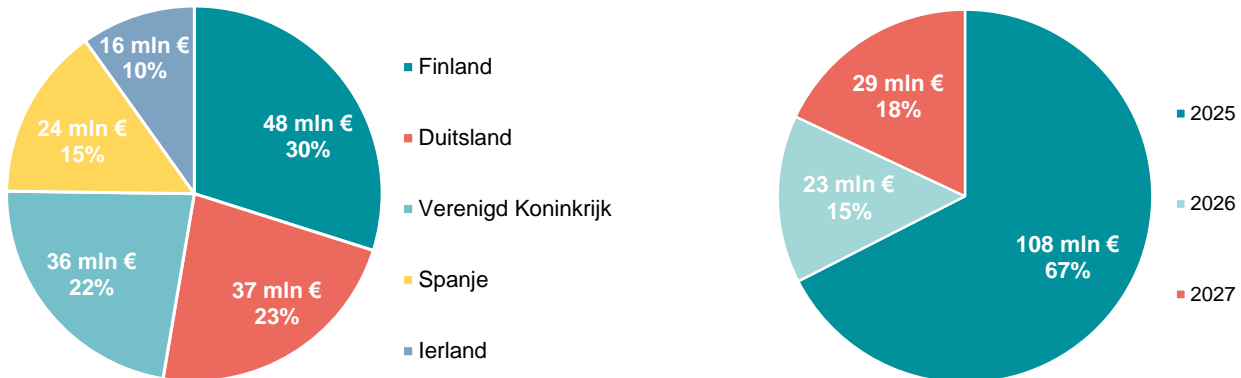
19 februari 2025 – vóór opening van de markten

2.3. Investeringsprogramma op 31 december 2024

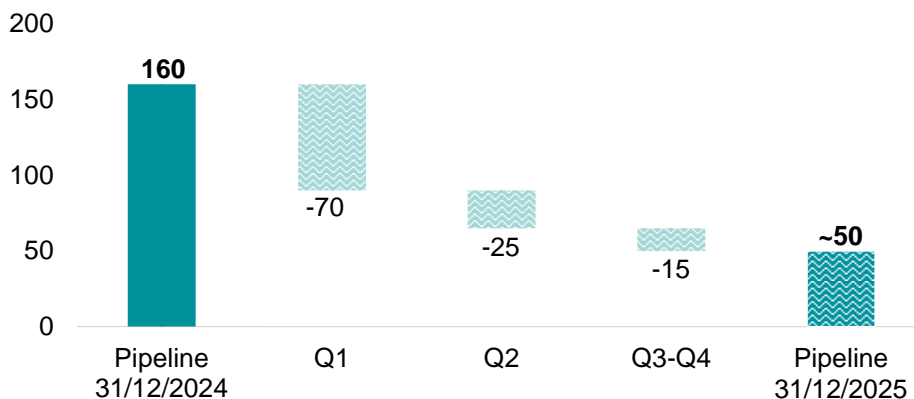
Aedifica heeft op 31 december 2024 een totaal investeringsprogramma van ca. 160 miljoen €, waarvan ca. 89 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 71 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 4 voor een volledig overzicht). Het initieel rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 6,1%.

Omdat Aedifica zich in 2024 is blijven focussen op het uitvoeren van haar investeringsprogramma, zijn alle projecten die waren aangekondigd in een ander renteklimaat nu opgeleverd en dragen ze bij aan de huurinkomsten, waardoor de Groep **de pipeline kan aanvullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen**. Aedifica verwacht daarom de komende maanden nieuwe projecten aan haar investeringsprogramma toe te voegen.

Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



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



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In de loop van het boekjaar 2024 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door voor ca. 355 miljoen € aan langlopende bankfinancieringen (vervroegde herfinanciering) met looptijden tussen 5 en 9 jaar af te sluiten, waarvan 205 miljoen € is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid. Bovendien werd 235 miljoen € aan bankfinancieringen met verlengingsopties en een oorspronkelijke looptijd tot 2026 met succes met een jaar verlengd.

Daarnaast slaagde Aedifica erin om de kost van de schulden te optimaliseren door de uitgifte van kortlopende thesauriebewijzen te verhogen met 71 miljoen €. Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen belooft 314 miljoen € en wordt integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen in geval van niet-verlenging.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2024 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2025	343	121	314
31/12/2026	390	221	-
31/12/2027	887	647	-
31/12/2028	561	435	-
31/12/2029	168	53	-
31/12/2030	167	62	-
>31/12/2030	674	665	-
Totale schuld op 31 december 2024	3.191	2.204	314

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP).

Na 31 december 2024 werd 70 miljoen € met een looptijd tot 2025 geherfinancierd en met vijf jaar verlengd.

Op 31 december 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,8 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 987 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 673 miljoen €.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.493 miljoen € (47% van de toegezegde langlopende kredietlijnen). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 2,0% (31 december 2023: 1,9%) dankzij de renteaftrekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

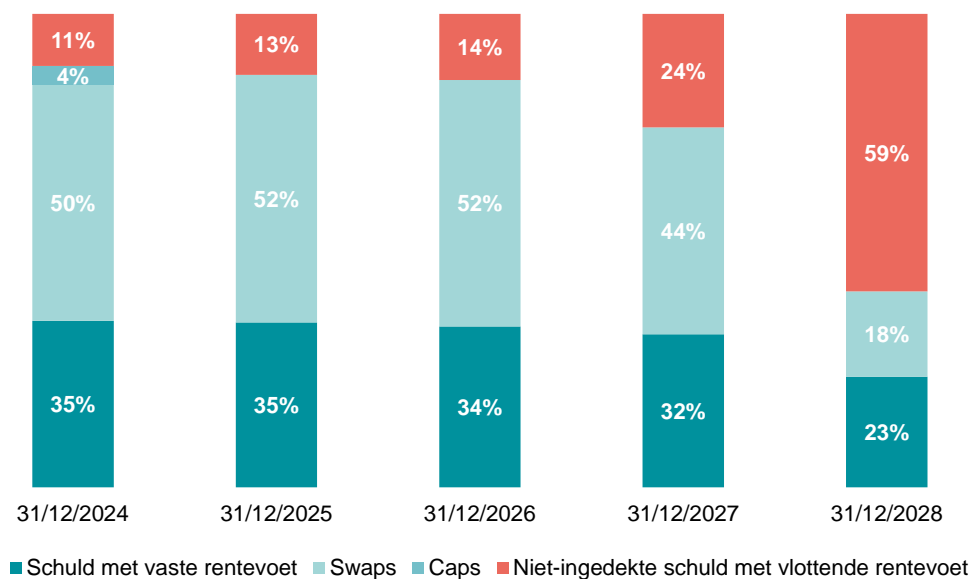
In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 31 december 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Groep 41,3%.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

Op 31 december 2024 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedeekt voor 89.0%, 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 indekkingen is 4,4 jaar. De onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van de indekkingsgraad op basis van de verwachte schulden.

- Renteafdekking⁶



3.2. Kredietrating

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

⁶ Op basis van de verwachte schulden.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

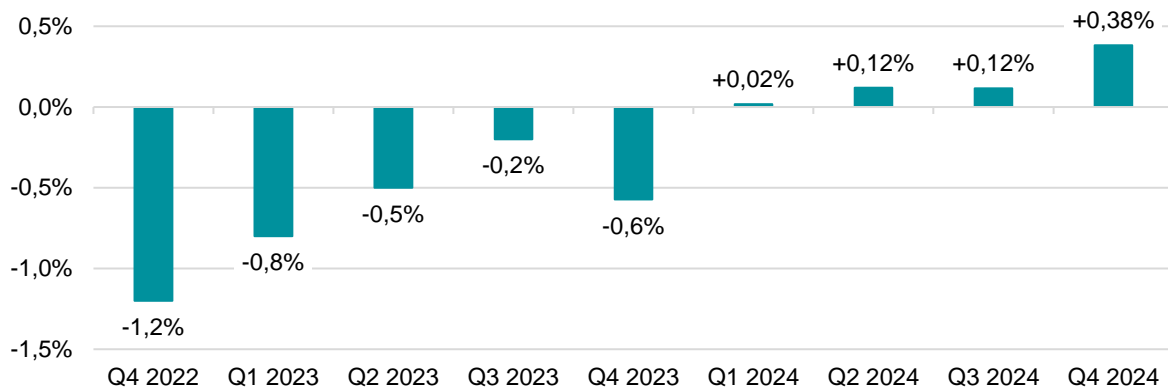
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 december 2024

4.1. Portefeuille op 31 december 2024

In de loop van het boekjaar 2024 is de **reële waarde van Aedifica's vastgoedgoedportefeuille**⁷ met ca. 369 miljoen € gestegen van 5.849 miljoen € tot 6.218 miljoen €. Deze waarde van 6.218 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* (6.122 miljoen €) en de projectontwikkelingen (96 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie komt voornamelijk voort uit acquisities en 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 wordt opgenomen (+25,5 miljoen € of +0,5%). Voor het gehele jaar 2024 wordt de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie⁸, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, als volgt opgesplitst:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - België: -17,7 miljoen € (-1,4%) | - Finland: +4,8 miljoen € (+0,5%) |
| - Duitsland: -14,1 miljoen € (-1,2%) | - Zweden: -0,0 miljoen € |
| - Nederland: +13,3 miljoen € (+2,0%) | - Ierland: +3,5 miljoen € (+0,9%) |
| - Verenigd Koninkrijk: +36,2 miljoen € (+3,5%) | - Spanje: -0,5 miljoen € |

Over heel 2024, na vijf opeenvolgende kwartalen van negatieve portefeuillewaarderingen, stegen de waarderingen van de experts opnieuw. De expertwaarderingen stegen met 0,38% in Q3 en 0,71% sinds het begin van het jaar (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten). De meest uitgesproken stijging van de portefeuillewaardering werd genoteerd in het Verenigd Koninkrijk dankzij de sterke operationele prestaties van huurders, ondersteund door de onderliggende bezettingsgraad van 92% voor de 'gestabiliseerde' portefeuille eind september en een sterke huurdekking. Op 30 september 2024 bedroeg de huurdekking⁹ over twaalf maanden van de 'gestabiliseerde' activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,4x.



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

⁷ Zie tabel in bijlage 5.1 'Vastgoedbeleggingen'.

⁸ Met inbegrip van het resultaat op acquisities.

⁹ Huurdekking berekend als de Ebitdarm van de huurder voor de laatste 12 maanden gedeeld door de huur voor dezelfde periode.

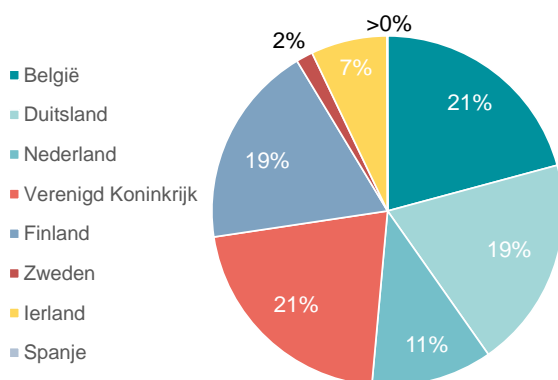


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

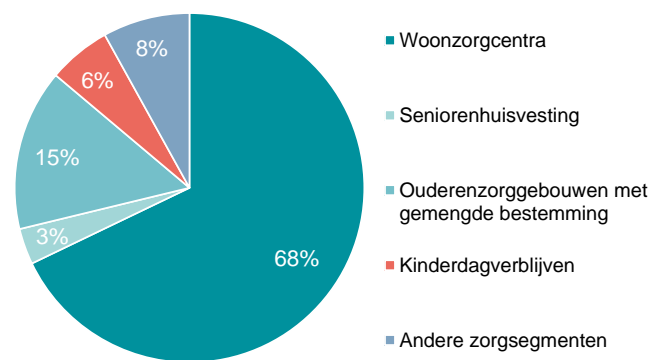
19 februari 2025 – vóór opening van de markten

Op 31 december 2024 tellen Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 635 zorglocaties, met een totale capaciteit voor ca. 35.900 bewoners en bijna 13.500 kinderen, en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.230.000 m². De **globale bezettingsgraad**¹⁰ van de portefeuille bedraagt 100%. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

- 1.279 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (118 sites)
- 1.255 miljoen € in België (79 sites)
- 1.176 miljoen € in Duitsland (99 sites)
- 1.132 miljoen € in Finland (217 sites)
- 673 miljoen € in Nederland (70 sites)
- 425 miljoen € in Ierland (22 sites)
- 94 miljoen € in Zweden (28 sites)
- 2 miljoen € in Spanje (2 sites)



Geografische spreiding
(in reële waarde)



Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)

- Bezettingsgraden van exploitanten blijven stijgen

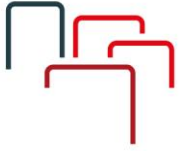
Exploitanten van woonzorgcentra in heel Europa zien hun bezettingsgraad opnieuw stijgen na de COVID-19 pandemie en bereiken opnieuw het niveau van vóór de pandemie of overtreffen dat al, wat de veerkracht van de sector aantoont. De bezettingsgraden van gestabiliseerde assets liggen rond de 90% en vertonen een stijgende trend. Voor de regio's waarvoor de Groep het merendeel van de actuele gegevens heeft kunnen verzamelen, wordt in de onderstaande tabel de bezettingsgraden van exploitanten op 30 september 2024 opgesomd, met daarnaast hun stijging bij ongewijzigde portefeuille (uitgedrukt in basispunten). Enkel 'gestabiliseerde' assets¹¹ zijn opgenomen in de tabel.

Bezettingsgraad exploitanten	30/09/2024	Y/Y groei (in basispunten) bij ongewijzigde portefeuille	Data coverage ¹²
België	93%	+53	90%
Duitsland	86%	+373	87%
Nederland	86%	+93	79%
Verenigd Koninkrijk	92%	+233	100%
Ierland	94%	+331	100%

¹⁰ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.

¹¹ Assets worden beschouwd als 'gestabiliseerd' en opgenomen in de scope zodra ze minstens twee jaar operationeel zijn. Assets worden uitgesloten van de scope als ze (gedeeltelijk) leegstaan voor renovatiewerken.

¹² Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde assets op 30 september 2024.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

4.2. Brutorendement per land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per land**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Het brutorendement op basis van de reële waarde bedraagt gemiddeld 5,9%.

31/12/2024

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE ²	IE	ES ³	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ⁴	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen ⁴
Reële waarde	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485	95.677	74.011	12.966	6.218.139
Jaarlijkse contractuele huurgelden	71.719	64.225	41.173	81.721	68.279	5.938	23.900	124	357.080	-	-	-	-
Brutorendement (%) ¹	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

31/12/2023

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ⁵	FI	SE ⁵	IE	ES ³	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ⁴	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen ⁴
Reële waarde	1.235.918	1.157.294	651.180	1.045.800	1.027.080	74.788	393.084	2.578	5.587.722	168.950	73.172	18.671	5.848.515
Jaarlijkse contractuele huurgelden	70.223	62.016	40.247	66.550	59.486	4.578	21.990	124	325.213	-	-	-	-
Brutorendement (%) ¹	5,7%	5,4%	6,2%	6,4%	5,8%	6,1%	5,6%	-	5,8%	-	-	-	-

¹ Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland, 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).

² Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP en 11,45817 EUR/SEK).

³ Aedifica's portefeuille in Spanje omvat momenteel alleen projecten in aanbouw, waarvan de terreinen beperkte huurinkomsten genereren.

⁴ Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

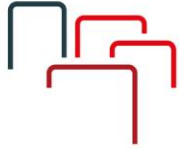
⁵ Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 EUR/GBP en 11,14082 EUR/SEK).



Spaldrick House in Port Erin (eiland Man)
Woonzorgcentrum opgeleverd in augustus 2024



Espoo Kuurinkallio in Espoo (FI)
Service community opgeleverd in mei 2024



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Huurinkomsten	338.138	314.174
Met verhuur verbonden kosten	-157	-1.134
Nettohuurresultaat	337.981	313.040
Operationele kosten*	-47.725	-47.230
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	290.256	265.810
Exploitiemarge* (%)	85,9%	84,9%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-50.906	-47.179
Belastingen	-4.140	1.305
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	21	318
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-650	-675
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	234.581	219.579
Noemer (IAS 33)	47.550.119	43.706.129
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	4,93	5,02
EPRA Earnings*	234.581	219.579
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-18.708	-50.878
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	15.195	-143.636
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	374	-856
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Afschrijving van goodwill	-30.235	-26.072
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	3.826	24.314
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-592	-574
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	390	2.658
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	204.831	24.535
Noemer (IAS 33)	47.550.119	43.706.129
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	4,31	0,56

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) over het boekjaar 2024 bedroeg 338,1 miljoen €, een stijging met ca. 8% ten opzichte van de omzet van het vorige boekjaar (314,2 miljoen €).

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2024.01 - 2024.03	2024.04 - 2024.06	2024.07 - 2024.09	2024.10 - 2024.12	2024.01 - 2024.12	2023.01 - 2023.12	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* 1	Var. (%) 2
België	17.440	17.387	17.392	17.419	69.638	73.250	+1,3%	-4,9%
Duitsland	15.233	15.880	15.956	16.113	63.182	61.160	+1,2%	+3,3%
Nederland	10.232	10.449	10.143	10.105	40.929	38.203	+3,2%	+7,1%
Verenigd Koninkrijk	17.592	17.872	19.093	20.206	74.763	64.793	+4,2%	+12,3%
Finland	15.050	15.008	15.330	15.833	61.221	54.269	+3,8%	+12,8%
Zweden	1.198	1.188	1.479	1.473	5.338	4.226	+6,5%	+25,9%
Ierland	5.230	5.947	5.853	5.913	22.943	18.006	+3,3%	+27,4%
Spanje	31	31	31	31	124	267	-	-
Totaal	82.006	83.762	85.277	87.093	338.138	314.174	+3,3%	+7,6%

¹ De variatie bij ongewijzigde portefeuille* wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie bij ongewijzigde portefeuille* wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven.

² De variatie wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie wordt in de munteenheid van de Groep weergegeven.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

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

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

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,1 miljoen €) bedraagt het **netto-huurresultaat** 338,0 miljoen € (+8% ten opzichte van 31 december 2023).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 338,7 miljoen € (31 december 2023: 312,9 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 326,2 miljoen € (31 december 2023: 301,7 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,5% (31 december 2023: 96,4%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 35,1 miljoen € (31 december 2023: 35,7 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 9% tot 290,3 miljoen € (31 december 2023: 265,8 miljoen €). Dat impliceert een **exploitiemarge*** van 85,9% (31 december 2023: 84,9%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 46,7 miljoen € (31 december 2023: 45,0 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 50,9 miljoen € (31 december 2023: 47,2 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. Op 31 december 2024 bevatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings* (31 december 2024: last van 4,1 miljoen €; 31 december 2023: opbrengst van 1,3 miljoen €) een eenmalige terugbetaling van Nederlandse vennootschapsbelastingen als gevolg van het verkrijgen van het regime van de **Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI)** voor het aanslagjaar 2022 voor een bedrag van ca. 4,2 miljoen € (zie sectie 4.4). Ter herinnering: ook in 2023 bevatten de verschuldigde belastingen een eenmalige teruggave van Nederlandse vennootschapsbelastingen voor de periode van 2016 tot en met 2021 ten bedrage van ca. 9,0 miljoen €. Sinds 1 februari 2024 vallen de dochterondernemingen in het Verenigd Koninkrijk onder een REIT-regime (zie sectie 4.5).

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

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 5.9.1) bedragen 234,6 miljoen € (31 december 2023: 219,6 miljoen €), ofwel 4,93 € per aandeel (31 december 2023: 5,02 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door kapitaalverhogingen. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget van >4,90 € per aandeel, aangekondigd in het tussentijds financieel verslag van het 3^{de} kwartaal.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹³ en de projectontwikkelingen** een stijging van 15,2 miljoen € over de periode (31 december 2023: een daling van 143,6 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2024 vertegenwoordigt een last van 18,7 miljoen € als gevolg van de daling van de langtermijnrente (31 december 2023: een last van 50,9 miljoen €).
- Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** (31 december 2024: opbrengst van 0,4 miljoen €; 31 december 2023: verlies van 0,9 miljoen €) is hier ook opgenomen.
- **Bijzondere waardevermindering van goodwill** (last van 30,2 miljoen € op 31 december 2024, tegenover een last van 26,1 miljoen € op 31 december 2023) is het resultaat van de afschrijving van goodwill zoals bepaald op 31 december 2024. De geschatte realiseerbare waarde wordt negatief beïnvloed door gewijzigde budgetaannames die nu rekening houden met het vastgoedrotatieprogramma en een bijgewerkte pipeline.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (opbrengst van 3,8 miljoen € op 31 december 2024, tegenover een last van 24,3 miljoen € op 31 december 2023) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In 2024 werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het REIT-regime aan de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 204,8 miljoen € (31 december 2023: 24,5 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 4,31 € (31 december 2023: 0,56 €).

¹³ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2023 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 31 december 2024. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

4.4. Fiscale Beleggingsinstellingen ('FBI') in Nederland

In september 2022 maakte de Nederlandse regering haar voornemen bekend om directe investeringen in vastgoed uit te sluiten van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) vanaf 1 januari 2024. De mogelijke inwerkingtreding van deze maatregel werd uitgesteld tot 1 januari 2025.

Hoewel Aedifica van mening is dat zij voldeed aan de voorwaarden om aanspraak te maken op het FBI-regime en daartoe aanvragen heeft ingediend bij de Nederlandse belastingdienst, heeft de Groep er voorzichtigheidshalve voor gekozen om een gemeenschappelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen vanaf het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016. Elk jaar heeft de Groep de toepassing van dit regime aangevraagd.

Eind 2022 heeft de Groep uiteindelijk de bevestiging ontvangen dat voor de voorgaande boekjaren aan de FBI-voorwaarden was voldaan. Aedifica besloot om de opgebouwde belastingsprovisies van de voorgaande jaren terug te nemen in de resultatenrekening na ontvangst van de definitieve aanslag inzake vennootschapsbelasting. In 2023 werd voor de periode van 2016 tot en met 2021 ca. 9,0 miljoen € aan teruggaven van de vennootschapsbelasting ontvangen en in de resultatenrekening opgenomen.

De definitieve aanslag van de vennootschapsbelasting voor het jaar 2022 werd begin 2024 ontvangen. De opgebouwde belastingsprovisie voor 2022 bedroeg ca. 4,2 miljoen €. Zonder de eenmalige belastingteruggaven stegen de EPRA Earnings* per aandeel van 4,82 € in 2023 naar 4,85 € in 2024. Voor 2023 en 2024 werden er in de Nederlandse dochterondernemingen geen provisies voor de vennootschapsbelasting voorzien. De verschuldigde belastingen voor de Nederlandse dochterondernemingen worden vanaf 2025, op basis van de huidige portefeuille, geschat op ca. 5,0 miljoen € en zullen de EPRA Earnings* met ca. 10 eurocent per aandeel verlagen.

4.5. UK REIT-regime

Om Aedifica's investeringen in het Verenigd Koninkrijk aantrekkelijker te maken en de bijdrage van de operationele kasstromen uit het VK aan het resultaat van de Groep te verhogen, heeft Aedifica beslist om in het Verenigd Koninkrijk onder het REIT-regime te opereren.

In die context heeft Aedifica haar vastgoedactiviteiten in het VK, Jersey en het eiland Man ondergebracht in de recent opgerichte vennootschap AED UK Holdings Ltd. Deze niet-beursgenoteerde entiteit, die volledig in handen is van Aedifica, controleert nu de aandelen van alle Britse dochterondernemingen binnen de Aedifica-groep. Op 30 januari 2024 heeft de holding HMRC op de hoogte gebracht van haar intentie om een REIT te worden. Als gevolg daarvan is de boekhoudkundige periode onder het REIT-regime begonnen op 1 februari 2024. Het vastgoed op Jersey en het eiland Man komt niet in aanmerking voor het REIT-regime in het Verenigd Koninkrijk.

Onder de REIT-wetgeving zijn vennootschappen in het VK vrijgesteld van vennootschapsbelasting op inkomsten uit vastgoedbeleggingen en op winsten uit vastgoed in het VK. REIT's moeten echter 90% van de onderliggende belastingvrije inkomsten uit vastgoed (geen winsten) aan aandeelhouders uitkeren binnen de twaalf maanden. Die uitkeringen zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 20%. Als gevolg van het dubbelbelastingverdrag tussen het Verenigd Koninkrijk en België bedraagt de netto-impact van de roerende voorheffing slechts 15%.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

4.6. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	6.218.139	5.848.515
Andere activa opgenomen in de schuldratio	191.695	254.372
Andere activa	<u>53.990</u>	<u>73.924</u>
Totaal activa	6.463.824	6.176.811
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.599.761	3.511.954
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	43.214	63.908
Minderheidsbelangen	<u>5.122</u>	<u>5.039</u>
Eigen vermogen	3.648.097	3.580.901
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.649.953	2.421.708
Andere verplichtingen	<u>165.774</u>	<u>174.202</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.463.824	6.176.811
<i>Schuldratio (%)</i>	41,3%	39,7%

Op 31 december 2024 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 96% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2023: 95%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40¹⁴ en een bedrag van 6.218 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2023: 5.849 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2024: 6.035 miljoen €; 31 december 2023: 5.588 miljoen €) stijgen met ca. 448 miljoen €.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2024: 96 miljoen €; 31 december 2023: 169 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie bijlage 4).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (31 december 2024: 74 miljoen €; 31 december 2023: 73 miljoen €).
- Een **grondreserve** van 13 miljoen € (31 december 2023: 19 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 87,4 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven nettoactief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt hoofdzakelijk de resterende participatie van 25% in Immo NV opgenomen die op 31 december 2024 31,1 miljoen € bedraagt (31 december 2023: 35,5 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 3% van het totaal van de balans (31 december 2023: 4%).

De **andere activa** (31 december 2024: 54,0 miljoen €; 31 december 2023: 73,9 miljoen €) omvatten de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

¹⁴ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, RENium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

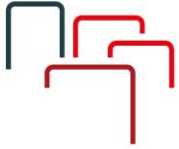
Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in cash. Op 31 december 2024 bedraagt het kapitaal 1.255 miljoen €¹⁵ (31 december 2023: 1.255 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.600 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2023: 3.512 miljoen €, inclusief het dividend van 166,7 miljoen € dat in mei 2024 werd uitgekeerd);
- of 3.643 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2023: 3.576 miljoen €, inclusief het dividend van 166,7 miljoen € dat in mei 2024 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2024 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 2.650 miljoen € (31 december 2023: 2.422 miljoen €). Daarvan betreft 2.514 miljoen € (31 december 2023: 2.280 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. Aedifica's geconsolideerde **schuldgraad** bedraagt dus 41,3% (31 december 2023: 39,7%).

De **andere passiva** van 165,8 miljoen € (31 december 2023: 174,2 miljoen €) vertegenwoordigen de uitgestelde belastingen (31 december 2023: 133,2 miljoen €; 31 december 2023: 138,7 miljoen €), de overlopende rekeningen (31 december 2024: 21,6 miljoen €; 31 december 2023: 25,8 miljoen €) en de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2024: 10,9 miljoen €; 31 december 2023: 9,8 miljoen €).

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



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

4.7. Nettoactiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**¹⁶.

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹⁷, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 75,70 € op 31 december 2024 (31 december 2023: 73,86 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2024	31/12/2023
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	75,70	73,86
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>0,91</u>	<u>1,34</u>
Nettoactiefwaarde	76,61	75,20
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119

Aantal aandelen	31/12/2024	31/12/2023
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	8.067	277
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.542.052	47.549.842
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	47.550.119	43.706.129
Aantal dividendrechten ¹⁸	47.550.119	43.862.078

¹⁶ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 73,86 € per aandeel op 31 december 2023 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2023) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2024 werd uitgekeerd.

¹⁷ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +0,91 € per aandeel op 31 december 2024 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 43,2 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

¹⁸ Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5. Vooruitzichten en dividend

5.1. Vooruitzichten voor 2025

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

Aedifica's balans en resultaten over 2024 hebben niet alleen de veerkracht van zorgvastgoed bevestigd, maar de Groep ook extra vuurkracht gegeven voor een nieuw boekjaar dat interessante kansen zou kunnen bieden, aangezien er tekenen zijn dat de markt een nieuwe cyclus ingaat. Gesterkt door stijgende bezettingsgraden en verbeterende huurdekkingen, verkeren zorgoperatoren weer in een positie om na te denken over groei en het opvangen van de vergrijzing van de Europese bevolking. Bovendien zal deze demografische trend naar verwachting versnellen in de tweede helft van de jaren twintig, waardoor de vraag naar extra capaciteit zal toenemen naarmate meer mensen ouder worden, langer leven en leeftijdsgerelateerde aandoeningen ontwikkelen die specifieke zorg nodig hebben. Met een sterke balans en een goed gepositioneerde portefeuille bevindt Aedifica zich in een uitstekende positie om daarop in te spelen.

Op basis van de huidige beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille – en zonder onvoorziene ontwikkelingen – raamt de raad van bestuur de EPRA Earnings* voor het boekjaar 2025 op 238 miljoen € en de EPRA Earnings* per aandeel op 5,01 €, een stijging van 1,6% ten opzichte van 2024. Het brutodividend voor 2025, betaalbaar in mei 2026, zal naar verwachting met 2,5% stijgen tot 4,00 € per aandeel, wat zou neerkomen op een (geconsolideerde) pay-out ratio van 80%. Onder de huidige belastingwetgeving zullen de aandeelhouders van de Vennootschap tot en met 31 december 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15% op betaalde of toegekende dividenden (zie sectie 5.2).

Deze vooruitzichten voor 2025 zijn gebaseerd op de volgende onderliggende operationele en financiële veronderstellingen:

- Het budget bevat veronderstellingen over desinvesteringen en nieuwe investeringen die nog hypothetisch zijn. De desinvesteringen voor 2025 worden geraamd op 190 miljoen €, met inbegrip van de desinvestering van de Zweedse portefeuille. Nieuwe investeringen worden geschat op 250 miljoen €, verdeeld over acquisities die meteen huurinkomsten genereren en ontwikkelingsprojecten. De bijdrage van de hypothetische investeringen aan het resultaat van 2025 zal beperkt zijn gedurende het jaar, afhankelijk van de timing van de acquisities. Samen met de geplande opleveringen uit de toegezegde pipeline verwacht Aedifica ook in 2025 een netto-investeerder te blijven.
- Huurinkomsten van 355 miljoen € ondersteund door opleveringen uit de pipeline, een organische groei van ca. 2,7% hoofdzakelijk door CPI-gerelateerde indexering en een niet-recurrente catch-up van voorwaardelijke huurgelden ten bedrage van ca. 3,8 miljoen €.
- Oplevering van projecten uit de toegezegde pipeline van 110 miljoen € in 2025.
- De gemiddelde kost van de schulden wordt geschat op ca. 2,1% in 2025.
- Hypotheses voor de wisselkoers van het pond sterling en de Zweedse kroon van respectievelijk 0,870 EUR/GBP en 11,765 EUR/SEK.
- Een stijging van de verschuldigde belastingen die voornamelijk het gevolg is van de afschaffing van het FBI-regime in Nederland. De verschuldigde belastingen voor de Nederlandse dochterondernemingen voor het boekjaar 2025 worden geschat op ca. 5 miljoen € (zie sectie 4.4).



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.2. Dividend

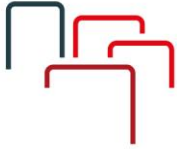
Voor het boekjaar 2024 stelt Aedifica's raad van bestuur een brutodividend voor van 3,90 € per aandeel (+3% ten opzichte van het dividend over 2023). Het dividend zal worden uitbetaald in mei 2025, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 13 mei 2025.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Verwachte betaaldatum	Brutodividend	Nettodividend
35	01/01/2024 – 31/12/2024	15/05/2024	vanaf 20/05/2025	3,90 €	3,315 €

Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille investeert in residentieel zorgvastgoed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt, kunnen haar aandeelhouders genieten van een verlaagde roerende voorheffing van slechts 15%. Na de Brexit is er een overgangsregeling voorzien voor Britse gebouwen die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 in de berekening van de 80%-drempel kunnen worden opgenomen. Als de wetgeving in de tussentijd niet verandert en er geen grote veranderingen in de portefeuille van de Groep plaatsvinden, gaat Aedifica ervan uit dat haar aandeelhouders tot en met 31 december 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15% op betaalde of toegekende dividenden.



*Helsinki Käräjätuvantie in Helsinki (FI)
Kinderdagverblijf voltooid in december 2024*



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Aedifica verbetert haar GRESB-score

Aedifica's MVO-inspanningen werpen vruchten af, zo blijkt uit de ESG-ratings die in 2024 werden behaald.

In haar vijfde deelname aan de GRESB¹⁹ behaalde Aedifica 75/100 voor het referentiejaar 2023, wat aantoont dat de inspanningen van de Groep om haar koolstofuitstoot te verminderen effect hebben. Onder haar directe sectorgenoten behaalde de Groep de beste score, terwijl ze in het segment 'Healthcare Listed' op de vierde plaats eindigde.

Terwijl Aedifica haar uitstekende MSCI 'A' score behield, heeft de Groep haar Sustainalytics Risk Rating verder verlaagd van 'Laag' (11,0) naar 'Verwaarloosbaar' (9,3).

Daarnaast werd Aedifica's rapportering over haar inspanningen op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen in 2023 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag van april 2024 en het milieugegevensrapport van juni 2024) voor het vijfde jaar op rij bekroond met de 'EPRA sBPR Gold Award'.

Awards en MVO-benchmarks	2024	2023	2022	2021	2020
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold
GRESB	75 **	75 **	68 **	66 **	57*
Sustainalytics Risk Rating	Negligible (9.3)	Low (11.1)	Low (11.1)	Low (11.9)	Low (17.8)
MSCI	A	A	A	BBB	BB

Raadpleeg [Aedifica's website](#) om meer te weten te komen over haar duurzaamheidsscores.

6.2. Aedifica is voor het vierde jaar op rij een 'Great Place to Work'

Voor het vierde jaar op rij organiseerde Aedifica een medewerkerssurvey in samenwerking met Great Place to Work. Met een participatiegraad van 94% was onze vierde survey opnieuw een groot succes. Het leverde een uitstekende Trust Index-score op van 85% voor de hele Groep (een stijging van 3 procentpunten ten opzichte van vorig jaar). Bovendien gaf 92% van de medewerkers aan dat ze Aedifica zouden aanbevelen als een fijne plek om te werken (opnieuw een stijging van 3 procentpunten ten opzichte van vorig jaar). Na de survey en een grondige analyse van de bedrijfscultuur werd Aedifica opnieuw erkend als 'Great Workplace', waardoor het ook in 2025 het Great Place to Work® Certified label krijgt toegekend.



¹⁹ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) is een onafhankelijke vastgoedbenchmark die het duurzaamheidsbeleid van vastgoedvennootschappen beoordeelt. Elk jaar evalueert GRESB de duurzaamheidsprestaties van vastgoed op het gebied van milieu-, sociale en bestuurlijke aspecten (ESG) op basis van internationale rapportagekaders en regionale richtlijnen.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

6.3. Operator Days in België en Nederland

Na het succes van de Belgische Operator Days in 2023 organiseerde Aedifica in maart 2024 twee bijkomende evenementen in Leuven en Gent om haar Belgische huurders te ondersteunen bij hun vastgoedvraagstukken. De sessies waren gefocust op duurzame zorg en het verbeteren van de levenskwaliteit van rusthuisbewoners. Naast getuigenissen en panels met experts werden er ook casestudies uit Finland gepresenteerd die ontworpen en ontwikkeld zijn door ons lokale Hoivatilat-team. Beide Operator Days waren opnieuw een succes met meer dan 300 deelnemende vertegenwoordigers.

In oktober 2024 was het aan ons team in Nederland om een Operator Day te organiseren. Samen met onze huurders en partners bespraken we de uitdagingen van de vergrijzende samenleving en hoe we daarop kunnen inspelen met duurzame zorgvastgoedconcepten. We schetsten ook onze aanpak om bestaande gebouwen weer futureproof te maken. Daarnaast bekeken we met een testimonial hoe informele zorg een structurele plek kan krijgen in de dagelijkse bedrijfsvoering van een woonzorgcentrum.

7. Financiële kalender²⁰

Financiële kalender	
Jaarlijks verslag 2024	Maart 2025
Tussentijdse resultaten 31/03/2025	29/04/2025 – 17:40
Gewone algemene vergadering 2025	13/05/2025
Ex-date coupon no. 35	15/05/2025
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2024	Vanaf 20/05/2025
Milieugegevensrapport 2024	Juni 2025
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2025	30/07/2025 – 07:30
Tussentijdse resultaten 30/09/2025	28/10/2025 – 17:40
Jaarlijks persbericht 31/12/2025	Februari 2026

**Registreer & neem deel aan de webcast rond Aedifica's FY 2024 resultaten
19 februari 2025 – 09:30 AM CET**

8. Verslag van de commissaris

De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Christophe Boschmans, bevestigt dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze niet hebben geleid tot significante correcties op de boekhoudkundige cijfers die voortvloeien uit de geconsolideerde jaarrekening en die in dit persbericht zijn opgenomen.

²⁰ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van 635 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van meer dan 6,2 miljard €.

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

Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 18 februari 2025 ca. 2,8 miljard €.



Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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

www.aedifica.eu





PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Huurinkomsten	338.138	314.174
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-157	-1.134
Nettohuurresultaat	337.981	313.040
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	3	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.969	7.193
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-8.852	-7.205
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	621	-90
Vastgoedresultaat	338.722	312.938
IX. Technische kosten	-3.907	-3.169
X. Commerciële kosten	-39	-58
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-145	-114
XII. Beheerkosten vastgoed	-6.918	-6.452
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.552	-1.424
Vastgoedkosten	-12.561	-11.217
Operationeel vastgoedresultaat	326.161	301.721
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-35.074	-35.740
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-831	-171
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	290.256	265.810
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	374	-856
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.195	-143.636
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-30.235	-26.072
Operationeel resultaat	275.590	95.246
XX. Financiële opbrengsten	971	3.006
XXI. Netto-interestkosten	-46.701	-45.004
XXII. Andere financiële kosten	-5.176	-5.181
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-18.708	-50.878
Financieel resultaat	-69.614	-98.057
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-571	-256
Resultaat voor belastingen	205.405	-3.067
XXV. Vennootschapsbelasting	-449	25.565
XXVI. Exit taks	135	54
Belastingen	-314	25.619
Nettoresultaat	205.091	22.552
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	260	-1.983
Aandeelhouders van de groep	204.831	24.535
Gewoon resultaat per aandeel (€)	4,31	0,56
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	4,31	0,56



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

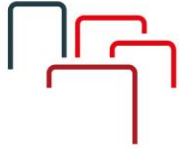
19 februari 2025 – vóór opening van de markten

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Nettoresultaat	205.091	22.552
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	1.115	-2.293
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	33.406	14.242
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-3.869	-2.484
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	235.743	32.017
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	260	-1.983
Aandeelhouders van de groep	235.483	34.000

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Vaste activa		
A. Goodwill	87.363	117.597
B. Immateriële vaste activa	1.047	1.663
C. Vastgoedbeleggingen	6.117.932	5.790.357
D. Andere materiële vaste activa	4.348	2.184
E. Financiële vaste activa	54.273	98.665
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	823	3.023
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	31.586	35.985
Totaal vaste activa	6.297.372	6.049.474
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	100.207	58.158
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	19.526	23.290
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11.334	9.384
F. Kas en kasequivalenten	18.451	18.253
G. Overlopende rekeningen	16.934	18.252
Totaal vlottende activa	166.452	127.337
TOTAAL ACTIVA	6.463.824	6.176.811

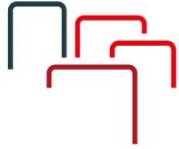


PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2024	31/12/2023
(x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap		
A. Kapitaal	1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies	1.719.001	1.719.001
C. Reserves	515.505	628.688
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	364.698	481.914
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	4.344
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	62.735	113.177
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	58	-294
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	33.471	64
h. Reserve voor eigen aandelen	-459	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-363	-244
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-88.576	-112.367
m. Andere reserves	-669	-3.277
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	136.099	136.909
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	8.493
D. Nettoresultaat van het boekjaar	204.831	24.535
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.642.975	3.575.862
II. Minderheidsbelangen	5.122	5.039
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.648.097	3.580.901
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	2.065.194	1.958.750
a. Kredietinstellingen	1.263.111	1.166.915
c. Andere	802.083	791.835
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	94.901	90.943
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	10.922	9.760
b. Andere	83.979	81.183
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	124	251
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	133.238	138.658
Totaal langlopende verplichtingen	2.293.457	2.188.602
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	448.442	321.549
a. Kredietinstellingen	134.392	78.949
c. Andere	314.050	242.600
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.281	2.798
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	48.933	57.177
a. Exit taks	1.400	44
b. Andere	47.533	57.133
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	21.614	25.784
Totaal kortlopende verplichtingen	522.270	407.308
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.815.727	2.595.910
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.463.824	6.176.811



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

4. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/12/2024	Nog uit te voeren
Lopende projecten		160	89	71
Oplevering 2025		108	83	25
DE		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
UK		20	14	6
St Mary's Lincoln ³	North Bay Group	17	12	5
St. Joseph's Convent ³	Emera	3	2	1
FI		48	34	14
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	2	2	0
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	20	19	0
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	26	12	14
IE		16	12	4
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	12	4
ES		24	23	1
Tomares Miró ²	Neurocare Home	12	12	0
Zamora Av. de Valladolid ²	Neurocare Home	12	11	1
Oplevering 2026		23	4	19
DE		7	2	5
Am Parnassturm	Vitanas	5	2	4
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
UK		17	2	14
The Mount	Hamberley Care Homes	17	2	14
Oplevering 2027		29	2	26
DE		29	2	26
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	2	26
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		160	89	71
Variatie van de reële waarde			+1	
Afrondingen & andere			+6	
Bedrag op de balans			96	

¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP).

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

³ Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2024 (zie sectie 2.2 hierboven).

In 2024 werden zeven nieuwe ontwikkelingsprojecten toegevoegd aan het investeringsprogramma (voor een totaalbedrag van ca. 59 miljoen €), terwijl 31 projecten werden voltooid (voor een totaalbedrag van ca. 296,5 miljoen €). Actief beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat in de loop van het jaar een aantal projecten ten bedrage van 23 miljoen € zijn ingetrokken.

Aangezien er sinds 31 december 2024 drie ontwikkelingsprojecten in het Verenigd Koninkrijk en Finland werden afgerond, zal het totale investeringsbudget met ca. 45,5 miljoen € worden verlaagd (zie sectie 2.2 hierboven).



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5. Detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM's)

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

5.1. Vastgoedbeleggingen

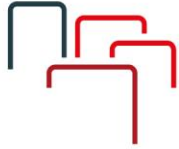
Aedifica maakt gebruik van onderstaande prestatemaatstaven om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Deze prestatemaatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze stellen het vastgoed voor dat op verschillende manieren wordt samengebracht om de lezer de meest relevante informatie aan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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.935.278	5.529.564
+ Activa bestemd voor verkoop	100.207	58.158
+ Gebruiksrechten van gronden	74.011	73.172
+ Grondreserve	12.966	18.671
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	6.122.462	5.679.565
+ Projectontwikkelingen	95.677	168.950
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	6.218.139	5.848.515

5.2. 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 €)	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Huurinkomsten	338.138	314.174
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-29.083	-15.071
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	309.055	299.103



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.3. Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele kosten* te globaliseren. Het staat voor de rubrieken IV. tot XV. van de resultatenrekening.

Aedifica maakt gebruik van de operationele marge* en de exploitatiemarge* om de rendabiliteit van haar verhuuractiviteiten te illustreren. Respectievelijk staan ze voor het operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat en het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

31/12/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
Nettohuurresultaat (b)	69.666	63.095	40.848	74.763	61.211	5.331	22.943	124	-	337.981
Vastgoedresultaat (c)	69.667	63.088	40.990	74.762	61.842	5.309	22.940	124	-	338.722
Operationeel vastgoedresultaat (d)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-	326.161
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-35.905	290.256
Operationele marge* (d)/(b)										96,5%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										85,9%
Operationele kosten* (e)-(b)										47.725

31/12/2023

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	73.250	61.160	38.203	64.793	54.269	4.226	18.006	267	-	314.174
Nettohuurresultaat (b)	72.700	60.969	38.186	64.439	54.247	4.226	18.006	267	-	313.040
Vastgoedresultaat (c)	72.691	60.955	38.148	64.434	54.249	4.187	18.007	267	-	312.938
Operationeel vastgoedresultaat (d)	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-	301.721
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-35.911	265.810
Operationele marge* (d)/(b)										96,4%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										84,9%
Operationele kosten* (e)-(b)										47.230



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.4. Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het financieel resultaat vóór de non-cash effecten van de indekkingsinstrumenten voor te stellen. Deze prestatemaatstaf wordt echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Het staat voor de som van de rubrieken XX., XXI. en XXII. van de resultatenrekening.

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
XX. Financiële opbrengsten	971	3.006
XXI. Netto-interestkosten	-46.701	-45.004
XXII. Andere financiële kosten	-5.176	-5.181
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-50.906	-47.179

5.5. Gemiddelde kost van de schulden*

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

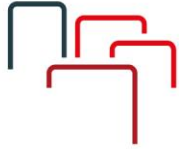
(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.421.976	2.395.149
XXI. Netto-interestkosten	-46.701	-45.004
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	324	2.181
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.429	1.393
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-44.948	-41.430
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	1,9%	1,7%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-3.514	-3.514
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-48.462	-44.944
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	2,0%	1,9%

5.6. Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)

Aedifica gebruikt de rentedekkingsratio* om te meten in hoeverre zij in staat is te voldoen aan de rentebetalingverplichtingen in verband met schuldfinanciering. De ratio moet ten minste gelijk zijn aan 2,0x. De rentedekkingsratio* wordt berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	290,256	265,810
XXI. Netto-interestkosten (TTM) ¹	-46,701	-45,004
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	6.2	5.9

¹ TTM (Trailing Twelve Months) wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.7. Nettoschuld/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.513.636	2.280.299
- Kas en kasequivalenten	-18.451	-18.253
Netto schuld (IFRS)	2.495.185	2.262.046
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	290.256	265.810
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) ¹	2.508	2.180
EBITDA (IFRS)	292.764	267.990
Netto schuld / EBITDA	8,5	8,4

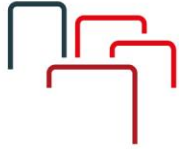
¹ TTM (Trailing Twelve Months) wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

De Nettoschuld/EBITDA-ratio is niet aangepast voor projecten in aanbouw of recent opgeleverde projecten die de schuld verhogen maar niet (of niet volledig) bijdragen aan de huurinkomsten.

5.8. Eigen vermogen

Het eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* is een prestatie maatstaf die gebruikt wordt om het eigen vermogen vóór de non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten weer te geven. Deze prestatie maatstaf wordt echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Het staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging' zonder de gecumuleerde non-cash effecten van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten.

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervereniging	3.642.975	3.575.862
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-43.214	-63.908
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.599.761	3.511.954



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.9. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

5.9.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2024	31/12/2023
<i>x 1.000 €</i>		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	204.831	24.535
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-15.195	143.636
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-374	856
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Afschrijving van goodwill	30.235	26.072
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	18.708	50.878
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Aanpassingen m.b.t. de financieringsstructuur	0	0
(ix) Aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten	0	0
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-3.826	-24.314
(xi) EPRA correcties (i) tot (x) volgens joint-ventures	592	574
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-390	-2.658
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	234.581	219.579
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	47.550.119	43.706.129
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	4,93	5,02
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	4,93	5,02



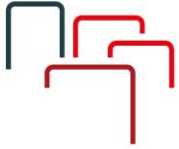
PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.9.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 31 december 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.642.975	3.642.975	3.642.975
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	76,61	76,61	76,61
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	132.315	132.315	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-43.214	-43.214	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-132.524	-132.524
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.047	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			115.013
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	333.915	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.111.151	3.643.666	3.670.625
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	86,46	76,63	77,19
(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	2.845.975	47%	100%

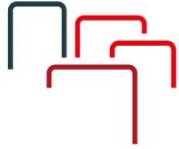


PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

Situatie op 31 december 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.575.862	3.575.862	3.575.862
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	75,20	75,20	75,20
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	1.366	1.366	1.366
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.574.496	3.574.496	3.574.496
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.574.496	3.574.496	3.574.496
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	135.907	135.907	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-63.908	-63.908	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-162.758	-162.758
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.663	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			128.732
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	310.623	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.002.279	3.527.234	3.585.631
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	84,17	74,18	75,41
(x 1.000 €)			
	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.484.235	79%	100%



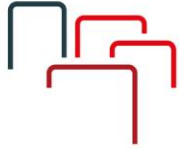
19 februari 2025 – vóór opening van de markten

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
<i>x 1.000 €</i>									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.254.966	1.166.330	665.440	1.274.181	1.169.900	40.485	435.256	24.397	6.030.955
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	100.207
Min: Projectontwikkelingen	-	-4.864	-	-19.852	-38.190	-	-10.496	-22.275	-95.677
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.620	78.727	69.460	85.243	22.533	3.980	42.315	37	333.915
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.286.586	1.254.883	742.700	1.364.133	1.154.243	97.621	467.075	2.159	6.369.400
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	71.785	63.368	40.369	71.623	68.279	5.683	22.209	124	343.442
Vastgoedkosten ¹	-416	-2.128	-1.485	-933	-1.948	-398	-112	-122	-7.543
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	71.370	61.240	38.884	70.690	66.331	5.285	22.097	2	335.899
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-67	857	804	10.098	-	255	1.691	-	13.638
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	71.303	62.097	39.688	80.788	66.331	5.540	23.788	2	349.537
EPRA NIY (in %)	5,5%	4,9%	5,2%	5,2%	5,7%	5,4%	4,7%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5%	4,9%	5,3%	5,9%	5,7%	5,7%	5,1%	0,0%	5,5%

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/12/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
<i>x 1.000 €</i>									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.229.591	1.174.890	657.630	1.027.150	1.096.970	89.823	412.685	9.775	5.698.514
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	11.612	11.420	-	35.126	-	-	-	-	58.158
Min: Projectontwikkelingen	-5.285	-29.016	-6.450	-16.476	-69.890	-15.035	-19.601	-7.197	-168.950
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.235.918	1.157.294	651.180	1.045.800	1.027.080	74.788	393.084	2.578	5.587.722
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.140	78.479	68.536	69.455	20.629	3.178	39.112	94	310.623
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.267.058	1.235.773	719.716	1.115.255	1.047.709	77.966	432.196	2.672	5.898.345
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	70.748	60.318	38.531	66.232	59.486	4.578	19.535	124	319.552
Vastgoedkosten ¹	-856	-1.767	-1.786	-1.438	-1.547	-466	-22	-84	-7.966
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	69.892	58.551	36.745	64.794	57.939	4.112	19.513	40	311.586
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-525	1.698	1.716	318	-	-	2.455	-	5.662
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	69.367	60.249	38.461	65.112	57.939	4.112	21.967	40	317.248
EPRA NIY (in %)	5,5%	4,7%	5,1%	5,8%	5,5%	5,3%	4,5%	0,0%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5%	4,9%	5,3%	5,8%	5,5%	5,3%	5,1%	0,0%	5,4%

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



19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.9.4. EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2024						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁴	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	67.825	66.750	505.484	71.719	-	67.919	0,0%
Duitsland	61.811	58.554	557.911	64.225	-	64.919	0,0%
Nederland	39.160	37.040	347.700	41.173	75	41.956	0,2%
Verenigd Koninkrijk	72.406	69.901	341.740	81.721	-	83.395	0,0%
Finland	61.211	59.355	299.771	68.279	142	67.024	0,2%
Zweden	2.075	1.951	11.316	5.938	-	5.733	0,0%
Ierland	22.943	22.639	117.368	23.900	-	23.244	0,0%
Spanje	124	-15	15.478	124	-	124	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	327.555	316.175	2.196.768	357.080	217	354.314	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2024	3.436	3.426					
Gebouwen bestemd voor verkoop	6.236	5.910					
Grondreserve	755	650					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	337.981	326.161					

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2023						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	67.230	65.871	507.949	70.223	-	63.987	0,0%
Duitsland	59.695	57.212	564.024	62.016	-	62.636	0,0%
Nederland	37.950	35.567	345.576	40.247	75	40.897	0,2%
Verenigd Koninkrijk	62.421	59.753	312.658	66.550	-	70.965	0,0%
Finland	53.464	51.894	270.261	59.486	257	60.315	0,4%
Zweden	4.226	3.784	17.305	4.578	-	4.552	0,0%
Ierland	18.001	17.752	117.193	21.990	-	20.365	0,0%
Spanje	106	27	15.449	124	-	125	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	303.093	291.860	2.150.415	325.213	332	323.842	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2023	5.190	5.154					
Gebouwen bestemd voor verkoop	3.835	3.786					
Grondreserve	921	920					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	313.040	301.721					

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 december 2024 of op 31 december 2023 waren getekend.

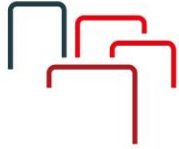


19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.9.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-47.882	-48.364
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-157	-1.134
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	3	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	117	-12
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	621	-90
<i>Technische kosten</i>	-3.907	-3.169
<i>Commerciële kosten</i>	-39	-58
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-145	-114
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-6.918	-6.452
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.552	-1.424
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-35.074	-35.740
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-831	-171
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-47.882	-48.364
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	145	114
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-47.737	-48.250
Brutohuurinkomsten (C)	338.138	314.174
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	14,2%	15,4%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	14,1%	15,4%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	1.408	1.085

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 van Aedifica's jaarverslag 2023 (samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen) activeert Aedifica de algemene en operationele uitgaven (erelonen voor projectbeheer, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met projectontwikkelingen.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.9.6. Capital expenditure

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2024	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	224.987	45.854	-	25.172	143.681	9.280	-	1.000	-	-	224.987
(2) Ontwikkeling	136.084	4.772	9.835	5.398	19.569	56.690	6.772	17.502	15.546	-	136.084
(3) Vastgoed in exploitatie	8.616	545	2.269	1.624	2.162	1.970	-	46	-	-	8.616
Incrementele verhuurbare ruimte	3.025	-	-	89	2.037	899	-	-	-	-	3.025
Niet incrementele verhuurbare ruimte	5.591	545	2.269	1.535	125	1.071	-	46	-	-	5.591
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Geactiveerde interestlasten	4.101	275	485	213	347	1.917	239	619	6	-	4.101
Totaal capex	373.788	51.446	12.589	32.407	165.759	69.857	7.011	19.167	15.552	-	373.788
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-5.508	-309	-485	-213	-347	-3.230	-299	-619	-6	-	-5.508
Totaal capex in cash	368.280	51.137	12.104	32.194	165.412	66.627	6.712	18.548	15.546	-	368.280

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	59.282	1.697	0	28	0	12.502	5.227	38.333	1.495	-	59.282
(2) Ontwikkeling	258.333	6.290	29.109	30.057	29.668	102.518	12.906	41.485	6.300	0	258.333
(3) Vastgoed in exploitatie	3.106	49	2.975	-959 ²	642	63	-40	376	-	-	3.106
Incrementele verhuurbare ruimte	959	3	28	244	489	46	0	149	-	-	959
Niet incrementele verhuurbare ruimte	2.147	46	2.947	-1.203	153	17	-40	227	-	-	2.147
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
(4) Geactiveerde interestlasten	5.722	100	1.383	779	451	1.060	142	1.804	3	-	5.722
Totaal capex	326.443	8.136	33.467	29.905	30.761	116.143	18.235	81.998	7.798	-	326.443
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-7.398	-100	-1.383	-1.411	-451	-2.104	-142	-1.804	-3	-	-7.398
Totaal capex in cash	319.045	8.036	32.084	28.494	30.310	114.039	18.093	80.194	7.795	-	319.045

¹ Met inbegrip van forward purchases.

² Na de betaling van een verzekeringsvergoeding werden de geactiveerde investeringskosten verminderd met 1,8 miljoen €.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

19 februari 2025 – vóór opening van de markten

5.9.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/12/2024				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.614.531	-	9.551	26.776	1.597.306
Thesauriebewijzen	314.050	-	-	-	314.050
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.055	-	-	-	585.055
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	18.073	-	-	896	17.177
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	18.451	40	6.137	52	24.576
Nettoschuld (A)	2.513.258	-40	3.414	27.620	2.489.012
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.935.278	-	16.320	40.789	5.910.809
Activa bestemd voor verkoop	100.207	-	17.907	227	117.887
Projectontwikkelingen	95.677	465	-	144	95.998
Grondreserve	12.966	-	-	328	12.638
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	4	390	-	394
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	6.144.128	469	34.617	41.488	6.137.726
LTV (A/B)	40,91%				40,55%

EPRA LTV*	31/12/2023				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.452.945	-	17.704	27.204	1.443.445
Thesauriebewijzen	242.600	-	-	-	242.600
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.754	-	-	-	584.754
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	24.503	-	-	1.456	23.047
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	18.253	39	4.675	142	22.825
Nettoschuld (A)	2.286.549	-39	13.029	28.518	2.271.021
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.529.564	-	22.373	38.785	5.513.152
Activa bestemd voor verkoop	58.158	-	20.195	686	77.667
Projectontwikkelingen	168.950	465	6.408	1.434	174.389
Grondreserve	18.671	-	-	528	18.143
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	5	375	-	380
Financiële activa	24.402	-	-	-	24.402
Totale investeringsactiva (B)	5.799.745	470	49.351	41.433	5.808.133
LTV (A/B)	39,42%				39,10%