

29 oktober 2024 – na sluiting 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')

### **Tussentijds financieel verslag** **3<sup>de</sup> kwartaal 2024**

#### **Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten boven budget**

- EPRA Earnings\* bedragen 178,3 miljoen €<sup>1</sup> (+7% t.o.v. 30 sept. 2023), ofwel 3,75 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 251,0 miljoen € (+7% t.o.v. 30 sept. 2023)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\* stijgen in de eerste 9 maanden van het jaar met 3,3%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad

#### **Vastgoedportefeuille\* van meer dan 6,1 miljard € op 30 september 2024**

- 630 zorglocaties voor meer dan 48.300 eindgebruikers verspreid over 8 landen
- De waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie steeg met 0,1% in Q3 en met 0,4% YTD bij ongewijzigde portefeuille
- Investeringsprogramma van 236 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan 93 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd. In het derde kwartaal werden 5 projecten uit de pipeline afgerond voor een totaal investeringsbudget van ca. 61,5 miljoen €

#### **Solide balans en sterke liquiditeit**

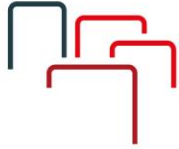
- Schuldgraad van 41,5% op 30 september 2024
- Niet-opgenomen bedrag van 634 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- Gemiddelde kost van de schulden\* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) stabiel op 1,9%
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P

#### **Verhoogde vooruitzichten voor 2024**

- De geraamde EPRA Earnings\* per aandeel voor het volledige boekjaar 2024 worden verhoogd naar minstens 4,90 €/aandeel (voorheen 4,85 €/aandeel)
- Voorgesteld dividend voor het boekjaar 2024 herbevestigd: 3,90 €/aandeel (bruto)

\* 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 tussentijds financieel verslag 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 4.

<sup>1</sup> 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 16).



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren <sup>2</sup>

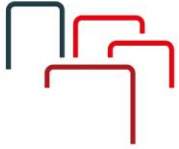
| Kerncijfers vastgoed   | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
|--|------------|------------|
| Reële waarde van de vastgoedportefeuille* (in miljoen €) <sup>3</sup>                  | 6.121      | 5.849      |
| Aantal gebouwen  | 630        | 617        |
| Brutorendement op basis van reële waarde (in %)  | 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   | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| Schuldgraad (in %)   | 41,5%      | 39,7%      |
| Gemiddelde kost van de schulden* (in %)  | 1,8%       | 1,7%       |
| Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) | 1,9%       | 1,9%       |
| Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)          | 3,8        | 4,4        |
| Rentedekkingsratio* (ICR – Interest Cover Ratio*) <sup>4</sup>                         | 6,4        | 5,9        |
| Indekkingsgraad (in %)   | 89,4%      | 95,8%      |
| Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)                              | 4,4        | 5,1        |
| Nettoschuld/EBITDA* <sup>5</sup>   | 8,7        | 8,4        |
|  | 30/09/2024 | 30/09/2023 |
| Huurinkomsten (in miljoen €)   | 251,0      | 233,5      |
| EPRA Earnings* (in miljoen €)  | 178,3      | 167,3      |
| Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)                            | 171,0      | 89,5       |
| EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)                               | 13,9%      | 14,7%      |
| EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)                               | 13,9%      | 14,7%      |
| Kerncijfers per aandeel  | 30/09/2024 | 31/12/2023 |
| EPRA NRV* (in €/aandeel)   | 85,41      | 80,66      |
| EPRA NTA* (in €/aandeel)   | 75,07      | 70,67      |
| EPRA NDV* (in €/aandeel)   | 75,86      | 71,90      |
|  | 30/09/2024 | 30/09/2023 |
| EPRA Earnings* (in €/aandeel)  | 3,75       | 3,95       |
| Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)                            | 3,60       | 2,11       |

<sup>2</sup> Zie sectie 4.3 voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

## **1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 juli 2024**

In het derde kwartaal van 2024 concentreerde Aedifica zich in de eerste plaats op het uitvoeren van haar investeringsprogramma en het beheer van haar portefeuille. Gesteund door een gezonde balans, verbeterende prestaties van zorgoperatoren en een gunstiger macro-economisch klimaat waarin de kortetermijnrente begint te zakken en de inflatie is gedaald, heeft Aedifica een aantal nieuwe investeringen uitgevoerd. De Groep heeft een portefeuille verworven van vier nieuwe futureproof woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk ten bedrage van 61,5 miljoen £ en twee nieuwe ontwikkelingsprojecten in Finland aangekondigd die aantrekkelijke rendementen opleveren. Sinds het begin van het jaar heeft de Groep voor ca. 135 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd in de zorgvastgoedsector, die door de vergrijzing van de Europese bevolking ook in de komende jaren extra capaciteit nodig zal blijven hebben. Bovendien heeft Aedifica opnieuw solide resultaten geboekt, wat tot uiting komt in EPRA Earnings\* die boven het vooropgestelde budget liggen en met 7% gestegen zijn ten opzichte van Q3 2023.

### **PORTEFEUILLE VAN MEER DAN 6,1 MILJARD €**

Eind september omvatte Aedifica's vastgoedportefeuille 630 zorglocaties met capaciteit voor meer dan 35.600 bewoners en meer dan 12.700 kinderen. Met een reële waarde van ca. 6.121 miljoen € (tegenover 5.849 miljoen € aan het begin van het boekjaar) heeft de vastgoedportefeuille\* van de Groep de kaap van 6 miljard € overschreden.

In de loop van het derde kwartaal werden vijf projecten afgerond voor een totaalbedrag van 61,5 miljoen €. Dat brengt het aantal opleveringen over de eerste negen maanden op een totaal van 23 projecten ten bedrage van ca. 197 miljoen € en vermindert de omvang van het investeringsprogramma tot ca. 236 miljoen € op 30 september 2024 (zie bijlage 3). In de loop van de komende weken en maanden zullen er nog verschillende projecten uit het investeringsprogramma worden opgeleverd, terwijl er naar verwachting ook een aantal nieuwe projecten zullen worden toegevoegd.

Aedifica heeft zich niet alleen geconcentreerd op de uitvoering van haar investeringsprogramma, maar ook op de uitvoering van haar strategische vastgoedrotatieprogramma<sup>6</sup>. Op de publicatiedatum van dit verslag zijn in totaal twaalf gebouwen verkocht voor ca. 73,5 miljoen €. Enerzijds optimaliseren deze desinvesteringen de samenstelling van de bestaande portefeuille, anderzijds genereren ze kapitaal dat kan worden gerecycleerd om nieuwe investeringen te financieren.

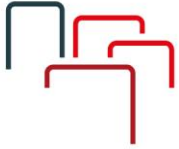
### **GEZONDE BALANS**

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 30 september 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 41,5%, ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. In 2024, na vijf opeenvolgende kwartalen van negatieve portefeuillewaarderingen, is de portefeuillewaardering bij ongewijzigde portefeuille weer licht positief, wat de veerkracht van zorgvastgoed aantoont.

Sinds het begin van het jaar werden de financiële middelen versterkt door voor ca. 110 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten (vervroegde herfinanciering, waarvan 85 miljoen € is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid). Bovendien werd 235 miljoen € aan bankfinancieringen met een oorspronkelijke looptijd tot 2026 met succes met een jaar verlengd. Eind september bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 634 miljoen €, waardoor er ruim voldoende middelen zijn om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

---

<sup>6</sup> Zoals aangekondigd in het persbericht van 21 februari 2024 belooft het desinvesteringsprogramma voor 2024 100 miljoen €.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

De gemiddelde kost van de schulden\* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bleef op 1,9% 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.

Bovendien is 42% van de opgenomen kredietlijnen gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

### SOLIDE RESULTATEN

Over de eerste negen maanden van 2024 genereerde Aedifica's portefeuille 251 miljoen € aan huurinkomsten, een stijging van meer dan 7% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Die toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de projecten die werden opgeleverd uit de pipeline en de indexering van de huurgelden, die 3,0% bedroeg bij ongewijzigde portefeuille. De EPRA Earnings\* bedroegen 178,3 miljoen € (167,3 miljoen € op 30 september 2023, een stijging van ca. 7%), hetzij 3,75 € per aandeel. De EPRA Earnings\* (absoluut en per aandeel) liggen hoger dan het vooropgestelde budget. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 171,0 miljoen € (89,5 miljoen € op 30 september 2023).

Dankzij deze solide resultaten kan Aedifica's raad van bestuur het voorgestelde brutodividend van 3,90 € per aandeel voor het boekjaar 2024 herbevestigen en de geraamde EPRA Earnings\* optrekken tot minstens 4,90 € per aandeel (zie sectie 5 'Vooruitzichten').



*York Bluebeck Drive – York (UK)  
Woonzorgcentrum voltooid in september 2024*



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

## 2. Belangrijke gebeurtenissen

### 2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in het 3<sup>de</sup> kwartaal

- 87 miljoen € aan nieuwe investeringen in het VK en Finland

In de loop van het derde kwartaal van 2024 heeft Aedifica nieuwe investeringen in het Verenigd Koninkrijk en Finland aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 87 miljoen €.

| Naam  | Type             | Ligging                                  | Datum      | Investering (miljoen €) | Pipeline <sup>1</sup> (miljoen €) | Oplevering | Huur-contract | Uitbater          |
|---|------------------|--|------------|-------------------------|-----------------------------------|------------|---------------|-------------------|
| <b>Verenigd Koninkrijk</b> <sup>2</sup>               |                  |  |            | <b>55</b>               | <b>18</b>                         |            |               |                   |
| 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 <sup>3</sup>                       | Forward purchase | Midsomer Norton                          | 06/09/2024 | -                       | 18                                | Q4 2024    | 35 jaar - NNN | Oyster Care Homes |
| <b>Finland</b>  |                  |  |            | <b>-</b>                | <b>14</b>                         |            |               |                   |
| Jyväskylä Lahjajarjuntie                              | 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         |
| <b>Totaal</b>   |                  |  |            | <b>55</b>               | <b>32</b>                         |            |               |                   |

<sup>1</sup> De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie bijlage 3).

<sup>2</sup> Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

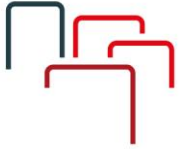
<sup>3</sup> De forward purchase van Somer Valley House werd afgerond in oktober 2024 (zie sectie 2.2).



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



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



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### - 5 projecten opgeleverd voor 61,5 miljoen €

In de loop van het derde kwartaal werden vijf projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 61,5 miljoen €.

| Naam   | Type             | Ligging   | Datum      | Investering <sup>1</sup><br>(miljoen €) | Huur-<br>contract | Uitbater               |
|--|------------------|-----------|------------|---|-------------------|------------------------|
| <b>Verenigd Koninkrijk &amp; eiland Man <sup>2</sup></b> |                  |           |            | <b>28</b>                               |                   |                        |
| 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           |
| <b>Finland</b>   |                  |           |            | <b>14,5</b>                             |                   |                        |
| Tuusula Lillynkuja                                       | Forward purchase | Tuusula   | 18/09/2024 | 7                                       | 20 jaar - NN      | Stad Tuusula           |
| Kerava Pianonsoittajankatu                               | Ontwikkeling     | Kerava    | 30/09/2024 | 7,5                                     | 20 jaar - NN      | Ikifit                 |
| <b>Zweden <sup>2</sup></b>                               |                  |           |            | <b>19</b>                               |                   |                        |
| Nynäshamn Källberga                                      | Ontwikkeling     | Nynäshamn | 01/07/2024 | 19                                      | 15 jaar - NN      | Raoul Wallenbergskolan |
| <b>Totaal</b>  |                  |           |            | <b>61,5</b>                             |                   |                        |

<sup>1</sup> De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van de investeringsbedragen voor de projecten in Port Erin, York en Nynäshamn, die ook de contractuele waarde van de grondpositie omvatten.

<sup>2</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



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



*Nynäshamn Källberga in Nynäshamn (SE)  
School opgeleverd in juli 2024*

### - 7 desinvesteringen in België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk

In het derde kwartaal werden zeven woonzorgcentra in België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk verkocht voor een totaalbedrag van ca. 63 miljoen € om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

| Naam                                    | Ligging              | Datum      | Verkoopprijs<br>(miljoen €) |
|---|----------------------|------------|-----------------------------|
| <b>België</b>                           |                      |            |                             |
| Les Jardins de la Mémoire <sup>1</sup>  | Anderlecht (Brussel) | 05/07/2024 |                             |
| Résidence Exclusiv                      | Evere (Brussel)      | 04/09/2024 |                             |
| <b>Netherlands</b>                      |                      |            |                             |
| Holland                                 | Baarn                | 15/07/2024 |                             |
| Molenenk                                | Deventer             | 15/07/2024 |                             |
| Villa Walgaerde                         | Hilversum            | 15/07/2024 |                             |
| <b>Verenigd Koninkrijk <sup>2</sup></b> |                      |            |                             |
| Edingley Lodge                          | Edingley             | 06/08/2024 |                             |
| Blenheim                                | Ruislip              | 05/09/2024 |                             |
| <b>Totaal</b>                           |                      |            | <b>63</b>                   |

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

<sup>2</sup> Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

Op de publicatiedatum van dit verslag zijn sinds het begin van het jaar reeds twaalf gebouwen verkocht in het kader van Aedifica's strategische vastgoedrotatieprogramma voor een totaalbedrag van ca. 73,5 miljoen €.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### 2.2. Opleveringen na 30 september 2024

- 3 projecten opgeleverd voor 50 miljoen €

Na 30 september 2024 heeft Aedifica drie projecten uit haar investeringsprogramma afgerond ten bedrage van ca. 50 miljoen €.

| Naam                                    | Type             | Ligging         | Datum      | Investering <sup>1</sup><br>(miljoen €) | Huurcontract  | Uitbater             |
|---|------------------|-----------------|------------|---|---------------|----------------------|
| <b>Verenigd Koninkrijk</b> <sup>2</sup> |                  |                 |            | <b>18</b>                               |               |                      |
| Somer Valley House                      | Forward purchase | Midsomer Norton | 18/10/2024 | 18                                      | 35 jaar - NNN | Oyster Care Homes    |
| <b>Finland</b>                          |                  |                 |            | <b>4,5</b>                              |               |                      |
| Helsinki Krämertintie                   | Ontwikkeling     | Helsinki        | 01/10/2024 | 4,5                                     | 20 jaar - NN  | Stad Helsinki        |
| <b>Ierland</b>                          |                  |                 |            | <b>27,5</b>                             |               |                      |
| Dublin Stepside                         | Ontwikkeling     | Dublin          | 10/10/2024 | 27,5                                    | 25 jaar - NNN | Virtue (Emera-groep) |
| <b>Totaal</b>                           |                  |                 |            | <b>50</b>                               |               |                      |

<sup>1</sup> De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van het investeringsbedrag voor het project in Midsomer Norton, dat ook de contractuele waarde van de grondpositie omvat.

<sup>2</sup> Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



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

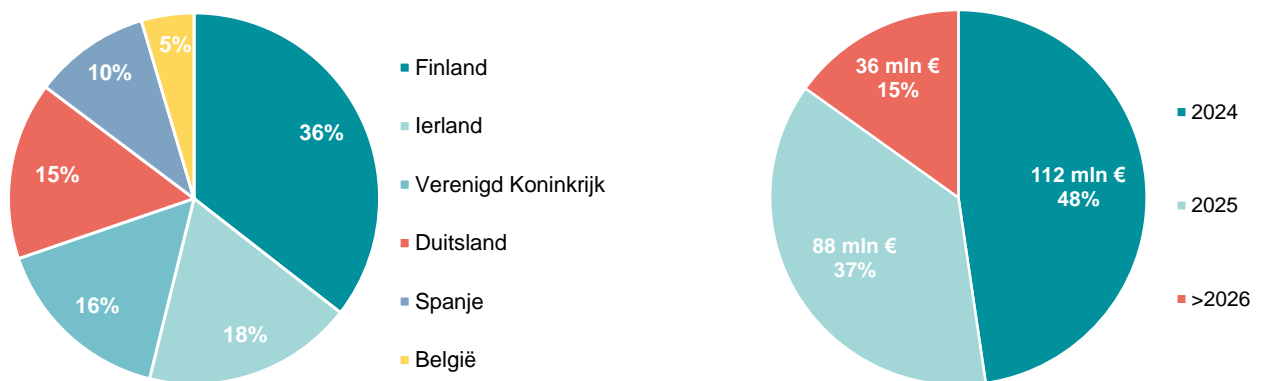


29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

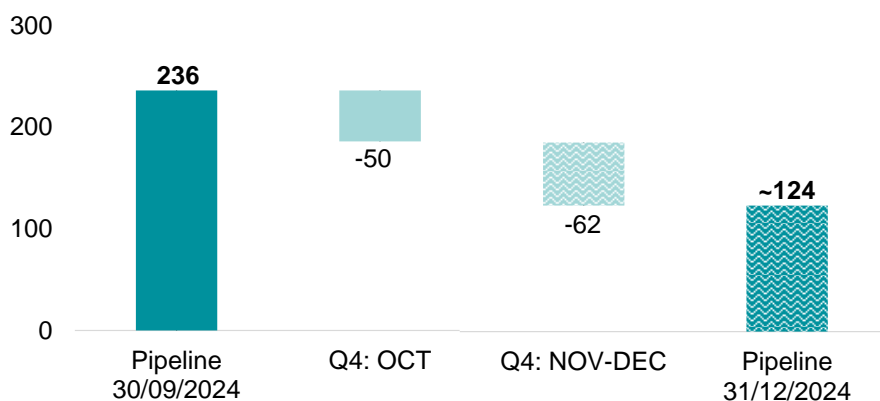
### 2.3. Investeringsprogramma op 30 september 2024

Aedifica heeft op 30 september 2024 een totaal investeringsprogramma van ca. 236 miljoen €, waarvan ca. 142 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 93 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 3 voor een volledig overzicht). Het initieel rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 5,7%.

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





29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### 3. Beheer van de financiële middelen

#### 3.1. Financiële schulden

Tijdens de eerste negen maanden van 2024 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door voor ca. 110 miljoen€ aan langlopende bankfinancieringen (vervroegde herfinanciering) met looptijden tussen 5 en 6 jaar af te sluiten, waarvan 85 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 79 miljoen €. Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen belooft 321 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 30 september 2023 als volgt uit:

| Financiële schuld<br>(in miljoen €) <sup>1</sup> | Toegezegde financiering |              | Kortlopende<br>thesauriebewijzen |
|--|-------------------------|--------------|----------------------------------|
|  | Lijnen                  | Opname       |                                  |
| 31/12/2024                                       | -                       | -            | 211                              |
| 31/12/2025                                       | 530                     | 171          | 110                              |
| 31/12/2026                                       | 390                     | 260          | -                                |
| 31/12/2027                                       | 886                     | 646          | -                                |
| 31/12/2028                                       | 560                     | 429          | -                                |
| 31/12/2029                                       | 68                      | 28           | -                                |
| >31/12/2029                                      | 706                     | 651          | -                                |
| <b>Totale schuld op 30 september 2024</b>        | <b>3.140</b>            | <b>2.185</b> | <b>321</b>                       |

<sup>1</sup> Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2024 (0,83234 €/£).

Op 30 september 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,8 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 955 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 634 miljoen €.

De leningen die aangegaan zijn in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.372 miljoen €, waarvan 1.057 miljoen € is opgenomen op 30 september 2024 (42% van de opgenomen 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 bleef op 1,9% (31 december 2023: 1,9%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 30 september 2024 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedekt voor 89.4%, 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.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 30 september 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Groep 41,5%.

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](#).



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

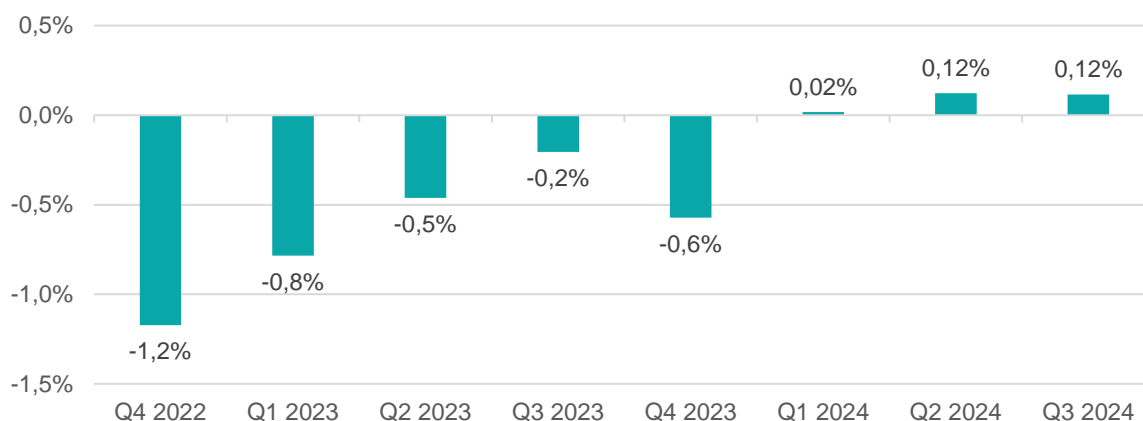
#### **4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 september 2024**

##### **4.1. Portefeuille op 30 september 2024**

Tijdens de eerste negen maanden van 2024 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**<sup>7</sup> met ca. 272 miljoen € gestegen van 5.849 miljoen € tot 6.121 miljoen €. Deze waarde van 6.121 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>8</sup> (5.976 miljoen €) en de projectontwikkelingen (145 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 (+4,2 miljoen € of +0,2% over de eerste negen maanden). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>9</sup>, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| - België: -17,2 miljoen € (-1,4%)              | - Finland: +3,5 miljoen € (+0,3%) |
| - Duitsland: -14,1 miljoen € (-1,2%)           | - Zweden: +0,1 miljoen € (+0,1%)  |
| - Nederland: +7,0 miljoen € (+1,1%)            | - Ierland: +2,9 miljoen € (+0,7%) |
| - Verenigd Koninkrijk: +27,6 miljoen € (+2,6%) | - Spanje: -0,5 miljoen €          |

In de eerste negen maanden van 2024, na vijf kwartalen van negatieve portefeuillewaarderingen, stegen de waarderingen van de experts opnieuw. De expertwaarderingen stegen met 0,12% in Q3 en 0,38% 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 91% voor de 'gestabiliseerde' portefeuille eind juni en een sterke huurdekking.



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

<sup>7</sup> Inclusief de activa bestemd voor verkoop\*.

<sup>8</sup> Inclusief de activa bestemd voor verkoop\* ten bedrage van 48 miljoen €, een gebruiksrecht van 75 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en een grondreserve van 16 miljoen €.

<sup>9</sup> Met inbegrip van het resultaat op acquisities.

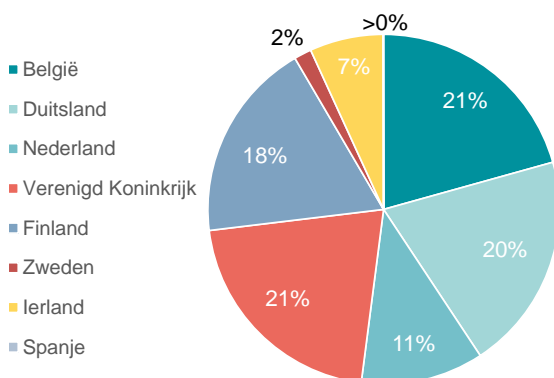


## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

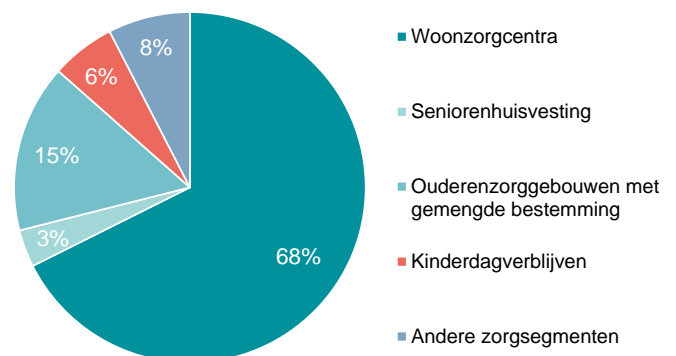
29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

Op 30 september 2024 tellen Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop\*) 630 zorglocaties, met een totale capaciteit voor meer dan 35.600 bewoners en meer dan 12.700 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.211.000 m<sup>2</sup>. De **globale bezettingsgraad**<sup>10</sup> van de portefeuille bedraagt 100%. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

- 1.238 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (117 sites)
- 1.216 miljoen € in België (78 sites)
- 1.181 miljoen € in Duitsland (100 sites)
- 1.089 miljoen € in Finland (213 sites)
- 666 miljoen € in Nederland (70 sites)
- 399 miljoen € in Ierland (22 sites)
- 95 miljoen € in Zweden (28 sites)
- 2,1 miljoen € in Spanje (2 sites)



*Geografische spreiding  
(in reële waarde)*



*Verdeling per gebouwtype  
(in reële waarde)*

<sup>10</sup> De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### 4.2. Brutorendement per land

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

30/09/2024

| (x1.000€)                          | BE        | DE        | NL      | UK <sup>2</sup> | FI        | SE <sup>2</sup> | IE      | ES <sup>3</sup> | Vastgoedbeleggingen in exploitatie <sup>4</sup> | Projectontwikkelingen | Gebruiksrecht van gronden | Grondreserve | Vastgoedbeleggingen <sup>4</sup> |
|------------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------------|-----------|-----------------|---------|-----------------|---|-----------------------|---------------------------|--------------|----------------------------------|
| Reële waarde                       | 1.215.878 | 1.181.210 | 665.730 | 1.238.176       | 1.089.260 | 94.577          | 398.614 | 2.122           | 5.885.567                                       | 144.850               | 74.866                    | 15.684       | 6.120.967                        |
| Jaarlijkse contractuele huurgelden | 69.394    | 64.506    | 41.086  | 78.911          | 65.414    | 6.014           | 22.436  | 124             | 347.886   | -                     | -                         | -            | -                                |
| Brutorendement (%) <sup>1</sup>    | 5,7%      | 5,5%      | 6,2%    | 6,4%            | 6,0%      | 6,4%            | 5,6%    | -               | 5,9%  | -                     | -                         | -            | -                                |

31/12/2023

| (x 1.000 €)                        | BE        | DE        | NL      | UK <sup>5</sup> | FI        | SE <sup>5</sup> | IE      | ES <sup>3</sup> | Vastgoedbeleggingen in exploitatie <sup>4</sup> | Projectontwikkelingen | Gebruiksrecht van gronden | Grondreserve | Vastgoedbeleggingen <sup>4</sup> |
|------------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------------|-----------|-----------------|---------|-----------------|---|-----------------------|---------------------------|--------------|----------------------------------|
| 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 (%) <sup>1</sup>    | 5,7%      | 5,4%      | 6,2%    | 6,4%            | 5,8%      | 6,1%            | 5,6%    | -               | 5,8%  | -                     | -                         | -            | -                                |

<sup>1</sup> 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 huurderfing 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).

<sup>2</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2024 (0,83234 €/£ en 11,31304 €/SEK).

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

<sup>4</sup> Inclusief activa bestemd voor verkoop\*.

<sup>5</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£ en 11,14082 €/SEK).



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### 4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

| Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema<br>(x 1.000 €)  | 30/09/2024     | 30/09/2023     |
|--|----------------|----------------|
| Huurinkomsten  | 251.045        | 233.537        |
| Met verhuur verbonden kosten   | <u>7</u>       | <u>-993</u>    |
| Nettohuurresultaat   | 251.052        | 232.544        |
| Operationele kosten*   | <u>-34.948</u> | <u>-33.335</u> |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille   | 216.104        | 199.209        |
| Exploitiemarge* (%)  | 86,1%          | 85,7%          |
| Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*   | -36.691        | -36.075        |
| Belastingen  | -585           | 4.429          |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings  | -18            | 331            |
| Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings   | -484           | -556           |
| <b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>  | <b>178.326</b> | <b>167.338</b> |
| Noemer (IAS 33)  | 47.550.119     | 42.410.812     |
| <b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)</b>  | <b>3,75</b>    | <b>3,95</b>    |
| EPRA Earnings*   | 178.326        | 167.338        |
| Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva  | -17.494        | -303           |
| Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen  | -179           | -101.879       |
| Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen  | 326            | -303           |
| Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen   | 0              | 0              |
| Depreciatie van goodwill   | 0              | 0              |
| Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties   | 9.213          | 23.232         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven | 498            | -306           |
| Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven   | 309            | 1.762          |
| Afrondingsverschil   | 0              | 0              |
| <b>Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)</b>  | <b>170.999</b> | <b>89.541</b>  |
| Noemer (IAS 33)  | 47.550.119     | 42.410.812     |
| <b>Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>   | <b>3,60</b>    | <b>2,11</b>    |

Over de eerste negen maanden van het boekjaar 2024 (1 januari 2024 tot en met 30 september 2024) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) 251,0 miljoen €, een stijging van meer dan 7% ten opzichte van de omzet van 233,5 miljoen € tijdens dezelfde periode vorig jaar.

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

| Geconsolideerde<br>huurinkomsten<br>(x1.000€) | 2024.01 -<br>2024.03 | 2024.04 -<br>2024.06 | 2024.07 -<br>2024.09 | 2024.01 -<br>2024.09 | 2023.01 -<br>2023.09 | Var. (%) bij<br>ongewijzigde<br>portefeuille* <sup>1</sup> | Var. (%) <sup>2</sup> |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--|-----------------------|
| België  | 17.440               | 17.387               | 17.392               | 52.219               | 54.748               | +1,3%  | -4,6%                 |
| Duitsland                                     | 15.233               | 15.880               | 15.956               | 47.069               | 45.803               | +1,1%  | +2,8%                 |
| Nederland                                     | 10.232               | 10.449               | 10.143               | 30.824               | 28.322               | +3,4%  | +8,8%                 |
| Verenigd Koninkrijk                           | 17.592               | 17.872               | 19.093               | 54.557               | 48.094               | +4,4%  | +10,9%                |
| Finland                                       | 15.050               | 15.008               | 15.330               | 45.388               | 40.428               | +3,7%  | +12,3%                |
| Zweden  | 1.198                | 1.188                | 1.479                | 3.865                | 3.124                | +6,5%  | +23,1%                |
| Ierland                                       | 5.230                | 5.947                | 5.853                | 17.030               | 12.782               | +3,5%  | +33,2%                |
| Spanje  | 31                   | 31                   | 31                   | 93                   | 236                  | -  | -                     |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>82.006</b>        | <b>83.762</b>        | <b>85.277</b>        | <b>251.045</b>       | <b>233.537</b>       | <b>+3,3%</b>   | <b>+7,5%</b>          |

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

29 oktober 2024 – na sluiting 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 +3,0% indexering van huurgelden, -0,2% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en +0,5% wisselkoersschommelingen.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,0 miljoen €) bedraagt het **netto-huurresultaat** 251,1 miljoen € (+8% ten opzichte van 30 september 2023).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 251,7 miljoen € (30 september 2023: 232,5 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 242,2 miljoen € (30 september 2023: 225,0 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge\* van 96,5% (30 september 2023: 96,7%).

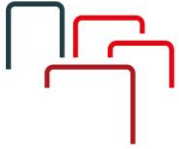
Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 25,0 miljoen € (30 september 2023: 25,6 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 8% tot 216,1 miljoen € (30 september 2023: 199,2 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge\*** van 86,1% (30 september 2023: 85,7%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 33,7 miljoen € (30 september 2023: 34,8 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings\* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde\*** tot een nettolast van 36,7 miljoen € (30 september 2023: 36,1 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings\* (30 september 2024: last van 0,6 miljoen €; 30 september 2023: opbrengst van 4,4 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op Aedifica's verworpen uitgaven. Op 30 september 2024 omvatten de verschuldigde belastingen 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 de eerste negen maanden van 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 €.

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 4.7.1) bedragen 178,3 miljoen € (30 september 2023: 167,3 miljoen €), hetzij 3,75 € per aandeel (30 september 2023: 3,95 € 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.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting 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 de eerste negen maanden van 2024 bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>11</sup> en de projectontwikkelingen** een daling van 0,2 miljoen € over de periode (30 september 2023: een daling van 101,9 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 30 september 2024 vertegenwoordigt een last van 17,5 miljoen € (30 september 2023: een last van 0,3 miljoen €).
- Het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen** (30 september 2024: opbrengst van 0,3 miljoen €; 30 september 2023: verlies van 0,3 miljoen €) is hier ook opgenomen.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties** (opbrengst van 9,2 miljoen € op 30 september 2024, tegenover een opbrengst van 23,2 miljoen € op 30 september 2023) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In de eerste negen maanden van 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)** 171,0 miljoen € (30 september 2023: 89,5 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 3,60 € (30 september 2023: 2,11 €).

---

<sup>11</sup> 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 30 september 2024. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



29 oktober 2024 – na sluiting 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 €. 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. 5,2 miljoen € en zullen de EPRA Earnings\* met ca. 11 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 hiervan is de boekhoudkundige periode onder het REIT-regime begonnen op 1 februari 2024.

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%.





29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

#### 4.6. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten<sup>12</sup> en na uitkering van het dividend 2023 in mei 2024<sup>13</sup>, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 74,90 € op 30 september 2024 (31 december 2023: 70,35 € per aandeel).

| <b>Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)</b>  | <b>30/09/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |  |
|--|-------------------|-------------------|--|
| Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2023, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* | 74,90             | 70,35             |  |
| Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten  | <u>0,94</u>       | <u>1,34</u>       |  |
| Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2023  | 75,84             | 71,70             |  |
| <b>Aantal beursgenoteerde aandelen</b>   | <b>47.550.119</b> | <b>47.550.119</b> |  |

| <b>Aantal aandelen</b>   | <b>30/09/2024</b> | <b>31/12/2023</b> | <b>30/09/2023</b> |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aantal beursgenoteerde aandelen  | 47.550.119        | 47.550.119        | 47.550.119        |
| Totaal aantal eigen aandelen   | 67                | 277               | 277               |
| Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen                      | 47.550.052        | 47.549.842        | 47.549.842        |
| Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33) | 47.550.119        | 43.706.129        | 42.410.812        |
| Aantal dividendrechten <sup>1</sup>  | 47.550.119        | 43.862.078        | 43.862.355        |

<sup>1</sup> Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

<sup>12</sup> Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +0,94 € per aandeel op 30 september 2024 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 44,7 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

<sup>13</sup> 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, en werd in deze tabel verminderd met 3,51 € per aandeel om te kunnen worden vergeleken met de nettoactiefwaarde op 30 september 2024. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 166,7 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2023 (47.550.119).



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

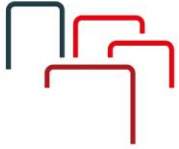
## 5. Vooruitzichten

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.

| <b>Vooruitzichten voor 2024</b> |                |
|---------------------------------|----------------|
| Geraamde huurinkomsten          | 337 miljoen €  |
| EPRA Earnings*                  | >233 miljoen € |
| EPRA Earnings* per aandeel      | >4,90 €        |
| Brutodividend                   | 3,90 €         |

Op 30 september 2024 lagen de EPRA Earnings\* boven het vooropgestelde budget, voornamelijk dankzij een gunstigere wisselkoers in de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk, extra investeringen die niet eerder in het budget waren opgenomen, goede kostenbeheersing in combinatie met licht lagere financiële lasten als gevolg van de recente daling van de kortetermijnrente.

Rekening houdend met deze resultaten – die boven het vooropgestelde budget liggen – heeft Aedifica's raad van bestuur de vooruitzichten voor het lopende boekjaar bijgesteld. Op basis van de thans beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten van het boekjaar 2024 geraamd op 337 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings\* van minstens 216 miljoen €. De raad van bestuur verwacht EPRA Earnings\* van minstens 4,90 € per aandeel. Daarnaast herbevestigt de raad van bestuur de dividendvooruitzichten van 3,90 € (bruto) per aandeel, betaalbaar in mei 2025.



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

## 6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

### 6.1. Aedifica behaalt uitstekende ESG-ratings

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

In haar vijfde deelname aan de GRESB<sup>14</sup> 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'.

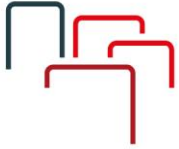
Raadpleeg [Aedifica's website](#) om meer te weten te komen over haar duurzaamheidsscores.

## 7. Financiële kalender<sup>15</sup>

| Financiële kalender                                 |            |
|---|------------|
| Jaarlijks persbericht 31/12/2024                    | 19/02/2025 |
| Jaarlijks verslag 2024                              | Maart 2025 |
| Tussentijdse resultaten 31/03/2025                  | 29/04/2025 |
| Gewone algemene vergadering 2025                    | 13/05/2025 |
| Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2024 | Mei 2025   |
| Milieugegevensrapport 2024                          | Juni 2025  |
| Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2025                | 30/07/2025 |
| Tussentijdse resultaten 30/09/2025                  | 28/10/2025 |

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting 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 meer dan 630 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van meer dan 6,1 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 29 oktober 2024 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](http://www.aedifica.eu)





29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

## Bijlagen

### 1. Geconsolideerde resultatenrekening

| (x 1.000 €)  | 30/09/2024     | 30/09/2023     |
|--|----------------|----------------|
| I. Huurinkomsten   | 251.045        | 233.537        |
| II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren  | 0              | 0              |
| III. Met verhuur verbonden kosten  | 7              | -993           |
| <b>Nettohuurresultaat</b>  | <b>251.052</b> | <b>232.544</b> |
| IV. Recuperatie van vastgoedkosten   | 3              | 0              |
| V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                    | 7.596          | 6.096          |
| 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                              | -7.544         | -6.123         |
| VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven   | 602            | 31             |
| <b>Vastgoedresultaat</b>   | <b>251.709</b> | <b>232.548</b> |
| IX. Technische kosten  | -2.857         | -1.662         |
| X. Commerciële kosten  | -18            | -37            |
| XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen   | -67            | -52            |
| XII. Beheerkosten vastgoed   | -5.077         | -4.778         |
| XIII. Andere vastgoedkosten  | -1.508         | -1.036         |
| <b>Vastgoedkosten</b>  | <b>-9.527</b>  | <b>-7.565</b>  |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>  | <b>242.182</b> | <b>224.983</b> |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap   | -25.038        | -25.550        |
| XV. Andere operationele opbrengsten en kosten  | -1.040         | -224           |
| <b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>  | <b>216.104</b> | <b>199.209</b> |
| XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen   | 326            | -303           |
| XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa  | 0              | 0              |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen  | -179           | -101.879       |
| XIX. Ander portefeuilleresultaat   | 0              | 0              |
| <b>Operationeel resultaat</b>  | <b>216.251</b> | <b>97.027</b>  |
| XX. Financiële opbrengsten   | 808            | 2.404          |
| XXI. Netto-interestkosten  | -33.654        | -34.767        |
| XXII. Andere financiële kosten   | -3.845         | -3.712         |
| XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva   | -17.494        | -303           |
| <b>Financieel resultaat</b>  | <b>-54.185</b> | <b>-36.378</b> |
| XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures                                     | 480            | 25             |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>  | <b>162.546</b> | <b>60.674</b>  |
| XXV. Vennootschapsbelasting  | 8.493          | 27.607         |
| XXVI. Exit taks  | 135            | 54             |
| <b>Belastingen</b>   | <b>8.628</b>   | <b>27.661</b>  |
| <b>Nettoresultaat</b>  | <b>171.174</b> | <b>88.335</b>  |
| Toerekenbaar aan:  |                |                |
| Minderheidsbelangen  | 175            | -1.206         |
| <b>Aandeelhouders van de groep</b>   | <b>170.999</b> | <b>89.541</b>  |
| Gewoon resultaat per aandeel (€)   | 3,60           | 2,11           |
| Verwaterd resultaat per aandeel (€)  | 3,60           | 2,11           |

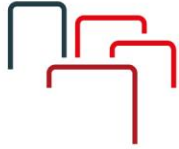


## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### 2. Geconsolideerde balans

| <b>ACTIVA</b>  | <b>30/09/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>(x 1.000 €)</b>   |                   |                   |
| <b>I. Vaste activa</b>   |                   |                   |
| A. Goodwill  | 117.597           | 117.597           |
| B. Immateriële vaste activa  | 1.178             | 1.663             |
| C. Vastgoedbeleggingen   | 6.073.241         | 5.790.357         |
| D. Andere materiële vaste activa                                   | 3.503             | 2.184             |
| E. Financiële vaste activa   | 56.493            | 98.665            |
| F. Vorderingen financiële leasing                                  | 0                 | 0                 |
| G. Handelsvorderingen en andere vaste activa                       | 0                 | 0                 |
| H. Uitgestelde belastingen - activa                                | 2.478             | 3.023             |
| I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures | 32.638            | 35.985            |
| <b>Totaal vaste activa</b>   | <b>6.287.128</b>  | <b>6.049.474</b>  |
| <b>II. Vlottende activa</b>  |                   |                   |
| A. Activa bestemd voor verkoop                                     | 47.726            | 58.158            |
| B. Financiële vlottende activa                                     | 0                 | 0                 |
| C. Vorderingen financiële leasing                                  | 0                 | 0                 |
| D. Handelsvorderingen  | 24.160            | 23.290            |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa                 | 13.510            | 9.384             |
| F. Kas en kasequivalenten  | 15.577            | 18.253            |
| G. Overlopende rekeningen  | 19.066            | 18.252            |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                     | <b>120.039</b>    | <b>127.337</b>    |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   | <b>6.407.167</b>  | <b>6.176.811</b>  |



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>  | <b>30/09/2024</b> | <b>31/12/2023</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>(x 1.000 €)</b>   |                   |                   |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  |                   |                   |
| <b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>  |                   |                   |
| A. Kapitaal  | 1.203.638         | 1.203.638         |
| B. Uitgiftepremies   | 1.719.001         | 1.719.001         |
| C. Reserves  | 512.520           | 628.688           |
| a. Wettelijke reserve  | 0                 | 0                 |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed   | 356.708           | 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      | 2.192             | 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   | 29.343            | 64                |
| h. Reserve voor eigen aandelen   | -4                | -31               |
| j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen  | -244              | -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  | 144.173           | 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.         | 6.804             | 8.493             |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar   | 170.999           | 24.535            |
| <b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>  | <b>3.606.158</b>  | <b>3.575.862</b>  |
| <b>II. Minderheidsbelangen</b>   | <b>5.054</b>      | <b>5.039</b>      |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>   | <b>3.611.212</b>  | <b>3.580.901</b>  |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>  |                   |                   |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>   |                   |                   |
| A. Voorzieningen   | 0                 | 0                 |
| B. Langlopende financiële schulden   | 2.010.126         | 1.958.750         |
| a. Kredietinstellingen   | 1.209.463         | 1.166.915         |
| c. Andere  | 800.663           | 791.835           |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen  | 95.668            | 90.943            |
| a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten   | 11.584            | 9.760             |
| b. Andere  | 84.084            | 81.183            |
| D. Handelsschulden en andere langlopende schulden  | 125               | 251               |
| E. Andere langlopende verplichtingen   | 0                 | 0                 |
| F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen  | 129.450           | 138.658           |
| <b>Totaal langlopende verplichtingen</b>   | <b>2.235.369</b>  | <b>2.188.602</b>  |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>  |                   |                   |
| A. Voorzieningen   | 0                 | 0                 |
| B. Kortlopende financiële schulden   | 492.197           | 321.549           |
| a. Kredietinstellingen   | 170.947           | 78.949            |
| c. Andere  | 321.250           | 242.600           |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen  | 3.025             | 2.798             |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden  | 43.655            | 57.177            |
| a. Exit taks   | 0                 | 44                |
| b. Andere  | 43.655            | 57.133            |
| E. Andere kortlopende verplichtingen   | 0                 | 0                 |
| F. Overlopende rekeningen  | 21.709            | 25.784            |
| <b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>   | <b>560.586</b>    | <b>407.308</b>    |
| <b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>   | <b>2.795.955</b>  | <b>2.595.910</b>  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>   | <b>6.407.167</b>  | <b>6.176.811</b>  |



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### 3. Overzicht van het investeringsprogramma

| Projecten en renovaties<br>(in miljoen €) <sup>1</sup>            | Exploitant                     | Huidig<br>budget | Inv. op<br>30/09/2023 | Nog uit te<br>voeren |
|---|--------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Lopende projecten</b>  |                                | <b>218</b>       | <b>142</b>            | <b>75</b>            |
| <b>Oplevering 2024</b>  |                                | <b>94</b>        | <b>85</b>             | <b>9</b>             |
| <b>BE</b>   |                                | 11               | 10                    | 1                    |
| Résidence Véronique   | Vulpia                         | 10               | 10                    | 0                    |
| In de Gouden Jaren  | Emera                          | 1                | 0                     | 1                    |
| <b>UK</b>   |                                | 17               | 10                    | 6                    |
| St Mary's Lincoln   | North Bay Group                | 17               | 10                    | 6                    |
| <b>FI</b>   |                                | 28               | 26                    | 2                    |
| Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'                          | Meerdere huurders              | 11               | 11                    | 0                    |
| Finland – pipeline 'andere'                                       | Meerdere huurders              | 16               | 15                    | 1                    |
| <b>IE</b>   |                                | 27               | 27                    | 0                    |
| Dublin Stepside <sup>2,3</sup>                                    | Virtue                         | 27               | 27                    | 0                    |
| <b>ES</b>   |                                | 12               | 12                    | 0                    |
| Tomares Miró  | Neurocare Home                 | 12               | 12                    | 0                    |
| <b>Oplevering 2025</b>  |                                | <b>88</b>        | <b>54</b>             | <b>34</b>            |
| <b>DE</b>   |                                | 1                | 1                     | 0                    |
| Bavaria Senioren- und Pflegeheim                                  | Auriscare                      | 1                | 1                     | 0                    |
| <b>UK</b>   |                                | 3                | 1                     | 2                    |
| St. Joseph's Convent  | Emera                          | 3                | 1                     | 2                    |
| <b>FI</b>   |                                | 56               | 36                    | 20                   |
| Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'                          | Meerdere huurders              | 16               | 14                    | 2                    |
| Finland – pipeline 'woonzorgcentra'                               | Meerdere huurders              | 19               | 16                    | 4                    |
| Finland – pipeline 'andere'                                       | Meerdere huurders              | 21               | 6                     | 15                   |
| <b>IE</b>   |                                | 16               | 9                     | 7                    |
| Sligo Finisklin Road <sup>2</sup>                                 | Coolmine Caring Services Group | 16               | 9                     | 7                    |
| <b>ES</b>   |                                | 12               | 7                     | 5                    |
| Zamora Av. de Valladolid <sup>2</sup>                             | Neurocare Home                 | 12               | 7                     | 5                    |
| <b>Oplevering 2026</b>  |                                | <b>7</b>         | <b>1</b>              | <b>5</b>             |
| <b>DE</b>   |                                | 7                | 1                     | 5                    |
| Am Parnassturm  | Vitanas                        | 5                | 1                     | 4                    |
| Seniorenzentrum Berghof   | Azurit                         | 2                | 0                     | 2                    |
| <b>Oplevering 2027</b>  |                                | <b>29</b>        | <b>2</b>              | <b>27</b>            |
| <b>DE</b>   |                                | 29               | 2                     | 27                   |
| Seniorenquartier Gummersbach <sup>2</sup>                         | Specht Gruppe                  | 29               | 2                     | 27                   |
| <b>Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases</b> |                                | <b>18</b>        | <b>0</b>              | <b>18</b>            |
| <b>Oplevering 2024</b>  |                                | <b>18</b>        | <b>0</b>              | <b>18</b>            |
| <b>UK</b>   |                                | 18               | 0                     | 18                   |
| Somer Valley House <sup>3</sup>                                   | Oyster Care Homes              | 18               | 0                     | 18                   |
| <b>TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA</b>                               |                                | <b>236</b>       | <b>142</b>            | <b>93</b>            |
| Variatie van de reële waarde                                      |                                |                  | -7                    |                      |
| Afrondingen & andere  |                                |                  | +5                    |                      |
| <b>Bedrag op de balans</b>  |                                |                  | <b>145</b>            |                      |

<sup>1</sup> 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 £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2024 (0,83234 €/£).

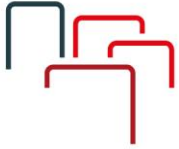
<sup>2</sup> Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze vaak al beperkte huurinkomsten, met name op de reeds verworven terreinen. De waarden van die terreinen werden dus niet meer in de tabel hierboven opgenomen. Dat verklaart waarom de geraamde investeringsbedragen verschillen van eerder vermelde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

<sup>3</sup> Dit project werd reeds voltooid na 30 september 2024 (zie sectie 2.2 hierboven).

In de eerste negen maanden van 2024 werden drie nieuwe ontwikkelingsprojecten toegevoegd aan het investeringsprogramma (voor een totaalbedrag van ca. 17 miljoen €), terwijl 23 pipelineprojecten werden voltooid (voor een totaalbedrag van ca. 197 miljoen €). Actief beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat in het tweede kwartaal een aantal projecten ten bedrage van 22 miljoen € zijn ingetrokken.

Aangezien er sinds 30 september 2024 één forward purchase in het Verenigd Koninkrijk en twee ontwikkelingsprojecten in Finland en Ierland werden afgerond, zal het totale investeringsbudget met ca. 50 miljoen € worden verlaagd (zie sectie 2.2 hierboven).





29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

#### **4. 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 tussentijds financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (\*). De prestatemaatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De definities van APM's, zoals toegepast op de financiële staten van Aedifica, kunnen verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen worden gebruikt.

##### **4.1. Vastgoedbeleggingen**

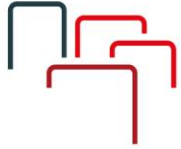
Aedifica maakt gebruik van onderstaande prestatemaatstaven om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Deze prestatemaatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze stellen het vastgoed voor dat op verschillende manieren wordt samengebracht om de lezer de meest relevante informatie aan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

| (x 1.000 €)  | 30/09/2024       | 31/12/2023       |
|--|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie   | 5.837.841        | 5.529.564        |
| + Gebruiksrechten van gronden  | 74.866           | 73.172           |
| + Projectontwikkelingen  | 144.850          | 168.950          |
| + Grondreserve   | 15.684           | 18.671           |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>   | <b>6.073.241</b> | <b>5.790.357</b> |
| + Activa bestemd voor verkoop  | 47.726           | 58.158           |
| <b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>                               | <b>6.120.967</b> | <b>5.848.515</b> |
| - Projectontwikkelingen  | -144.850         | -168.950         |
| <b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b> | <b>5.976.117</b> | <b>5.679.565</b> |

##### **4.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\***

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

| (x 1.000 €)   | 01/01/2024 - 30/09/2024 | 01/01/2023 - 30/09/2023 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Huurinkomsten   | 251.045                 | 233.537                 |
| - Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen | -20.042                 | -9.809                  |
| <b>= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*</b> | <b>231.003</b>          | <b>223.728</b>          |



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### 4.3. 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 €)   | 30/09/2024  | 31/12/2023  |
|---|-------------|-------------|
| Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)  | 2.393.315   | 2.395.149   |
| XXI. Netto-interestkosten   | -33.654     | -45.004     |
| Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)                               | 322         | 2.181       |
| Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16                          | 1.055       | 1.393       |
| Geannualiseerde netto-interestkosten (b)  | -43.115     | -41.430     |
| <b>Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)</b>   | <b>1,8%</b> | <b>1,7%</b> |
| Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)               | -2.604      | -3.514      |
| Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)  | -46.593     | -44.944     |
| <b>Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)</b> | <b>1,9%</b> | <b>1,9%</b> |

### 4.4. Rentedekkingsratio\* of Interest Cover Ratio\* (ICR)

Aedifica gebruikt de rentedekkingsratio\* om te meten in hoeverre zij in staat is te voldoen aan de rente-betalingsverplichtingen 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 €)   | 01/10/2023 - 30/09/2024 | 01/01/2023 - 31/12/2023 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) <sup>1</sup> | 282.705                 | 265.810                 |
| XXI. Netto-interestkosten (TTM) <sup>1</sup>                                    | -43.891                 | -45.004                 |
| <b>Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)</b>                       | <b>6,4</b>              | <b>5,9</b>              |

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

### 4.5. 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 €)  | 30/09/2024       | 31/12/2023       |
|--|------------------|------------------|
| Langlopende en kortlopende financiële schulden   | 2.502.323        | 2.280.299        |
| - Kas en kasequivalenten   | -15.577          | -18.253          |
| <b>Netto schuld (IFRS)</b>   | <b>2.486.746</b> | <b>2.262.046</b> |
| <b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) <sup>1</sup></b> | <b>282.705</b>   | <b>265.810</b>   |
| + Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) <sup>1</sup>                             | 2.371            | 2.180            |
| <b>EBITDA (IFRS)</b>   | <b>285.076</b>   | <b>267.990</b>   |
| <b>Netto schuld / EBITDA</b>   | <b>8,7</b>       | <b>8,4</b>       |

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



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

#### 4.6. Eigen vermogen

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

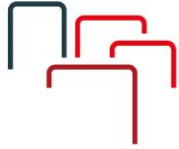
| (x 1.000 €)   | 30/09/2024       | 31/12/2023       |
|---|------------------|------------------|
| Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap  | 3.606.158        | 3.575.862        |
| - Effect van de uitkering van het dividend 2023                                     | 0                | -166.676         |
| <b>Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2023</b>                | <b>3.606.158</b> | <b>3.409.186</b> |
| - Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten             | -44.684          | -63.908          |
| <b>Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*</b> | <b>3.561.474</b> | <b>3.345.278</b> |

#### 4.7. 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:

##### 4.7.1. EPRA Earnings\*

| EPRA Earnings*  | 30/09/2024     | 30/09/2023     |
|---|----------------|----------------|
| x 1.000 €   |                |                |
| <b>IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening</b>       | <b>170.999</b> | <b>89.541</b>  |
| <b>Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:</b>  |                |                |
| (i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop         | 179            | 101.879        |
| (ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen  | -326           | 303            |
| (iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop                                   | 0              | 0              |
| (iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen                                       | 0              | 0              |
| (v) Depreciatie van goodwill  | 0              | 0              |
| (vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten | 17.494         | 303            |
| (vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)            | 0              | 0              |
| (viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties   | -9.213         | -23.232        |
| (ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures                                      | -498           | 306            |
| (x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven  | -309           | -1.762         |
| Afrondingsverschil  | 0              | 0              |
| <b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>   | <b>178.326</b> | <b>167.338</b> |
| Aantal aandelen (Noemer IAS 33)   | 47.550.119     | 42.410.812     |
| <b>EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)</b>                                    | <b>3,75</b>    | <b>3,95</b>    |
| <b>EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)</b>                | <b>3,75</b>    | <b>3,95</b>    |



**4.7.2. EPRA Net Asset Value indicatoren**

| Situatie op 30 september 2024  | EPRA Net Reinstatement Value* | EPRA Net Tangible Assets*        | EPRA Net Disposal Value*                         |
|--|-------------------------------|----------------------------------|--|
| <i>x 1.000 €</i>   |                               |                                  |  |
| <b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>   | <b>3.606.158</b>              | <b>3.606.158</b>                 | <b>3.606.158</b>                                 |
| <b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>                                  | <b>75,84</b>                  | <b>75,84</b>                     | <b>75,84</b>                                     |
| (i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd) | 84                            | 84                               | 84   |
| <b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>     | <b>3.606.074</b>              | <b>3.606.074</b>                 | <b>3.606.074</b>                                 |
| <b>Toe te voegen:</b>  |                               |                                  |  |
| (ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)                    | -                             | -                                | -  |
| (ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)       | -                             | -                                | -  |
| (ii.c) Herwaardering van andere vaste activa   | -                             | -                                | -  |
| (iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing  | -                             | -                                | -  |
| (iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop  | -                             | -                                | -  |
| <b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>   | <b>3.606.074</b>              | <b>3.606.074</b>                 | <b>3.606.074</b>                                 |
| <b>Uit te sluiten:</b>   |                               |                                  |  |
| (v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen                          | 126.967                       | 126.967                          |  |
| (vi) Reële waarde van de financiële instrumenten   | -44.684                       | -44.684                          |  |
| (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  |                               | -1.178                           |  |
| <b>Toe te voegen:</b>  |                               |                                  |  |
| (ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet  |                               |                                  | 118.554  |
| (x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde  | -                             |                                  |  |
| (xi) Real estate transfer tax  | 327.897                       | -                                |  |
| <b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>   |                               |                                  |  |
| Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures   | -                             | -                                | -  |
| <b>Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)</b>  | <b>4.061.415</b>              | <b>3.569.582</b>                 | <b>3.607.032</b>                                 |
| Aantal aandelen in omloop  | 47.550.119                    | 47.550.119                       | 47.550.119                                       |
| <b>Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>                                   | <b>85,41</b>                  | <b>75,07</b>                     | <b>75,86</b>                                     |
| <b>(x 1.000 €)</b>   | <b>Reële waarde</b>           | <b>% van totale portefeuille</b> | <b>% van uitgestelde belastingen uitgesloten</b> |
| Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn      | 2.873.613                     | 48%                              | 100%   |

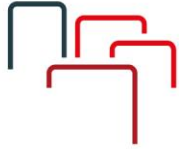


## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

| Situatie op 31 december 2023   | EPRA Net<br>Reinstatement<br>Value* | EPRA Net<br>Tangible<br>Assets*      | EPRA Net<br>Disposal<br>Value*                           |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <i>x 1.000 €</i>   |                                     |                                      |  |
| <b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>   | <b>3.409.186</b>                    | <b>3.409.186</b>                     | <b>3.409.186</b>   |
| <b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>                                  | <b>71,70</b>                        | <b>71,70</b>                         | <b>71,70</b>   |
| (i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd) | 1.366                               | 1.366                                | 1.366  |
| <b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>     | <b>3.407.820</b>                    | <b>3.407.820</b>                     | <b>3.407.820</b>   |
| <b>Toe te voegen:</b>  |                                     |                                      |  |
| (ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)                    | -                                   | -                                    | -  |
| (ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)       | -                                   | -                                    | -  |
| (ii.c) Herwaardering van andere vaste activa   | -                                   | -                                    | -  |
| (iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing  | -                                   | -                                    | -  |
| (iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop  | -                                   | -                                    | -  |
| <b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>   | <b>3.407.820</b>                    | <b>3.407.820</b>                     | <b>3.407.820</b>   |
| <b>Uit te sluiten:</b>   |                                     |                                      |  |
| (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                               |  |
| <b>Toe te voegen:</b>  |                                     |                                      |  |
| (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                             | -                                    |  |
| <b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>   |                                     |                                      |  |
| Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures   | -                                   | -                                    | -  |
| <b>Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)</b>  | <b>3.835.603</b>                    | <b>3.360.558</b>                     | <b>3.418.955</b>   |
| Aantal aandelen in omloop  | 47.550.119                          | 47.550.119                           | 47.550.119   |
| <b>Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>                                   | <b>80,66</b>                        | <b>70,67</b>                         | <b>71,90</b>   |
| <b>(x 1.000 €)</b>   | <b>Reële waarde</b>                 | <b>% van totale<br/>portefeuille</b> | <b>% van uitgestelde<br/>belastingen<br/>uitgesloten</b> |
| Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn      | 4.484.235                           | 79%                                  | 100%   |

De hierboven vermelde EPRA NRV\*, EPRA NTA\* en EPRA NDV\* in euro en euro per aandeel op 31 december 2023 werden verminderd met 166.676 k€ (of 3,51 € per aandeel) ten opzichte van de bedragen die gepubliceerd werden in het jaarlijks verslag 2023, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 september 2024. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend van het boekjaar 2023, dat werd uitgekeerd in mei 2024.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

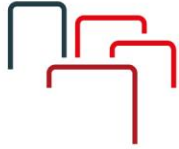
29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

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

| EPRA Net Initial Yield* (NIY)<br>en EPRA Topped-up NIY*                | 30/09/2024       |                  |                |                  |                  |               |                |              |                  |
|--|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---------------|----------------|--------------|------------------|
|  | BE               | DE               | NL             | UK               | FI               | SE            | IE             | ES           | Totaal           |
| <i>x 1.000 €</i>   |                  |                  |                |                  |                  |               |                |              |                  |
| Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom                            | 1.225.908        | 1.162.940        | 665.740        | 1.229.756        | 1.151.590        | 94.577        | 431.900        | 20.280       | 5.982.691        |
| Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures                   | -                | -                | -              | -                | -                | -             | -              | -            | -                |
| Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures) | -                | 22.220           | -              | 25.506           | -                | -             | -              | -            | 47.726           |
| Min: Projectontwikkelingen   | -10.030          | -3.950           | -10            | -17.086          | -62.330          | -             | -33.286        | -18.158      | -144.850         |
| <b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>                              | <b>1.215.878</b> | <b>1.181.210</b> | <b>665.730</b> | <b>1.238.176</b> | <b>1.089.260</b> | <b>94.577</b> | <b>398.614</b> | <b>2.122</b> | <b>5.885.567</b> |
| Geschatte belastingaftrek van transactiekosten                         | 30.657           | 79.082           | 68.730         | 84.156           | 21.504           | 4.020         | 39.704         | 44           | 327.897          |
| <b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>       | <b>1.246.535</b> | <b>1.260.292</b> | <b>734.460</b> | <b>1.322.332</b> | <b>1.110.764</b> | <b>98.597</b> | <b>438.318</b> | <b>2.166</b> | <b>6.213.464</b> |
| Geannualiseerde brutohuurinkomsten                                     | 69.594           | 62.891           | 39.344         | 69.354           | 64.216           | 5.463         | 22.436         | 124          | 333.423          |
| Vastgoedkosten <sup>1</sup>  | -440             | -1.882           | -1.289         | -865             | -1.233           | -321          | -18            | -117         | -6.166           |
| <b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>                              | <b>69.155</b>    | <b>61.009</b>    | <b>38.054</b>  | <b>68.489</b>    | <b>62.983</b>    | <b>5.142</b>  | <b>22.418</b>  | <b>7</b>     | <b>327.257</b>   |
| Plus: Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen   | -201             | 1.615            | 1.743          | 9.557            | 1.198            | 551           | -              | -            | 14.463           |
| <b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>             | <b>68.954</b>    | <b>62.624</b>    | <b>39.797</b>  | <b>78.046</b>    | <b>64.182</b>    | <b>5.693</b>  | <b>22.418</b>  | <b>7</b>     | <b>341.720</b>   |
| <b>EPRA NIY (in %)</b>   | <b>5,5%</b>      | <b>4,8%</b>      | <b>5,2%</b>    | <b>5,2%</b>      | <b>5,7%</b>      | <b>5,2%</b>   | <b>5,1%</b>    | <b>0,0%</b>  | <b>5,3%</b>      |
| <b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>                                       | <b>5,5%</b>      | <b>5,0%</b>      | <b>5,4%</b>    | <b>5,9%</b>      | <b>5,8%</b>      | <b>5,8%</b>   | <b>5,1%</b>    | <b>0,0%</b>  | <b>5,5%</b>      |

| EPRA Net Initial Yield* (NIY)<br>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         |
| <b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>                              | <b>1.235.918</b> | <b>1.157.294</b> | <b>651.180</b> | <b>1.045.800</b> | <b>1.027.080</b> | <b>74.788</b> | <b>393.084</b> | <b>2.578</b> | <b>5.587.722</b> |
| Geschatte belastingaftrek van transactiekosten                         | 31.140           | 78.479           | 68.536         | 69.455           | 20.629           | 3.178         | 39.112         | 94           | 310.623          |
| <b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>       | <b>1.267.058</b> | <b>1.235.773</b> | <b>719.716</b> | <b>1.115.255</b> | <b>1.047.709</b> | <b>77.966</b> | <b>432.196</b> | <b>2.672</b> | <b>5.898.345</b> |
| Geannualiseerde brutohuurinkomsten                                     | 70.748           | 60.318           | 38.531         | 66.232           | 59.486           | 4.578         | 19.535         | 124          | 319.552          |
| Vastgoedkosten <sup>1</sup>  | -856             | -1.767           | -1.786         | -1.438           | -1.547           | -466          | -22            | -84          | -7.966           |
| <b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>                              | <b>69.892</b>    | <b>58.551</b>    | <b>36.745</b>  | <b>64.794</b>    | <b>57.939</b>    | <b>4.112</b>  | <b>19.513</b>  | <b>40</b>    | <b>311.586</b>   |
| Plus: Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen   | -525             | 1.698            | 1.716          | 318              | -                | -             | 2.455          | -            | 5.662            |
| <b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>             | <b>69.367</b>    | <b>60.249</b>    | <b>38.461</b>  | <b>65.112</b>    | <b>57.939</b>    | <b>4.112</b>  | <b>21.967</b>  | <b>40</b>    | <b>317.248</b>   |
| <b>EPRA NIY (in %)</b>   | <b>5,5%</b>      | <b>4,7%</b>      | <b>5,1%</b>    | <b>5,8%</b>      | <b>5,5%</b>      | <b>5,3%</b>   | <b>4,5%</b>    | <b>0,0%</b>  | <b>5,3%</b>      |
| <b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>                                       | <b>5,5%</b>      | <b>4,9%</b>      | <b>5,3%</b>    | <b>5,8%</b>      | <b>5,5%</b>      | <b>5,3%</b>   | <b>5,1%</b>    | <b>0,0%</b>  | <b>5,4%</b>      |

<sup>1</sup> 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.



29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

#### 4.7.4. EPRA Vacancy Rate

| Vastgoedbeleggingen –<br>Huurgegevens                                   | 30/09/2024                           |                                      |   |   |  |                                  |                                   |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|---|---|--|----------------------------------|-----------------------------------|
|   | Bruto-<br>huurinkomsten <sup>1</sup> | Netto-<br>huurinkomsten <sup>2</sup> | Vehurbare<br>oppervlaktes<br>(in m <sup>2</sup> ) | Contractuele<br>huurgelden <sup>3</sup> | Geschatte<br>huurwaarde<br>(GHW) op<br>leegstand | Geschatte<br>huurwaarde<br>(GHW) | EPRA<br>Vacancy<br>rate<br>(in %) |
| x 1.000 €   |                                      |                                      |   |   |  |                                  |                                   |
| <b>Segment</b>  |                                      |                                      |   |   |  |                                  |                                   |
| België  | 50.581                               | 49.751                               | 487.732   | 69.394                                  | -  | 64.820                           | 0,0%                              |
| Duitsland   | 46.265                               | 43.778                               | 557.911   | 64.506                                  | -  | 65.197                           | 0,0%                              |
| Nederland   | 29.481                               | 27.764                               | 350.375   | 41.086                                  | 75   | 41.906                           | 0,2%                              |
| Verenigd Koninkrijk   | 52.668                               | 50.878                               | 338.187   | 78.911                                  | -  | 81.455                           | 0,0%                              |
| Finland   | 45.324                               | 43.958                               | 287.789   | 65.414                                  | 141  | 63.846                           | 0,2%                              |
| Zweden  | 3.860                                | 3.550                                | 23.963  | 6.014                                   | -  | 5.778                            | 0,0%                              |
| Ierland   | 17.030                               | 16.808                               | 117.368   | 22.436                                  | -  | 21.582                           | 0,0%                              |
| Spanje  | 93                                   | -20                                  | 15.478  | 124                                     | -  | 124                              | 0,0%                              |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in<br/>exploitatie</b>                    | <b>245.302</b>                       | <b>236.467</b>                       | <b>2.178.802</b>                                  | <b>347.886</b>                          | <b>216</b>                                       | <b>344.708</b>                   | <b>0,1%</b>                       |
| <b>Reconciliatie met de geconsolideerde<br/>resultatenrekening IFRS</b> |                                      |                                      |   |   |  |                                  |                                   |
| Vastgoed verkocht gedurende het<br>boekjaar 2024                        | 2.979                                | 2.985                                |   |   |  |                                  |                                   |
| Gebouwen bestemd voor verkoop   | 2.205                                | 2.196                                |   |   |  |                                  |                                   |
| Grondreserve  | 566                                  | 534                                  |   |   |  |                                  |                                   |
| Andere aanpassingen   | -                                    | -                                    |   |   |  |                                  |                                   |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in<br/>exploitatie</b>                    | <b>251.052</b>                       | <b>242.182</b>                       |   |   |  |                                  |                                   |
| <b>Vastgoedbeleggingen –<br/>Huurgegevens</b>                           | <b>30/09/2023</b>                    |                                      |   |   |  |                                  |                                   |
|   | Bruto-<br>huurinkomsten <sup>1</sup> | Netto-<br>huurinkomsten <sup>2</sup> | Vehurbare<br>oppervlaktes<br>(in m <sup>2</sup> ) | Contractuele<br>huurgelden <sup>3</sup> | Geschatte<br>huurwaarde<br>(GHW) op<br>leegstand | Geschatte<br>huurwaarde<br>(GHW) | EPRA<br>Vacancy<br>rate<br>(in %) |
| x 1.000 €   |                                      |                                      |   |   |  |                                  |                                   |
| <b>Segment</b>  |                                      |                                      |   |   |  |                                  |                                   |
| België  | 50.425                               | 49.617                               | 507.949   | 74.391                                  | -  | 65.138                           | 0,0%                              |
| Duitsland   | 43.677                               | 42.299                               | 553.500   | 61.927                                  | -  | 62.305                           | 0,0%                              |
| Nederland   | 28.257                               | 26.701                               | 345.576   | 39.764                                  | -  | 40.450                           | 0,0%                              |
| Verenigd Koninkrijk   | 46.200                               | 44.207                               | 313.388   | 65.025                                  | -  | 64.207                           | 0,0%                              |
| Finland   | 39.634                               | 38.464                               | 256.602   | 55.827                                  | 257  | 55.080                           | 0,5%                              |
| Zweden  | 3.124                                | 2.810                                | 17.323  | 4.147                                   | -  | 4.001                            | 0,0%                              |
| Ierland   | 12.777                               | 12.585                               | 112.100   | 21.033                                  | -  | 19.494                           | 0,0%                              |
| Spanje  | 75                                   | 12                                   | 15.449  | 124                                     | -  | 125                              | 0,0%                              |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in<br/>exploitatie</b>                    | <b>224.169</b>                       | <b>216.695</b>                       | <b>2.121.888</b>                                  | <b>322.240</b>                          | <b>257</b>                                       | <b>310.800</b>                   | <b>0,1%</b>                       |
| <b>Reconciliatie met de geconsolideerde<br/>resultatenrekening IFRS</b> |                                      |                                      |   |   |  |                                  |                                   |
| Vastgoed verkocht gedurende het<br>boekjaar 2023                        | 923                                  | 890                                  |   |   |  |                                  |                                   |
| Gebouwen bestemd voor verkoop   | 6.686                                | 6.649                                |   |   |  |                                  |                                   |
| Grondreserve  | 766                                  | 749                                  |   |   |  |                                  |                                   |
| Andere aanpassingen   | -                                    | -                                    |   |   |  |                                  |                                   |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in<br/>exploitatie</b>                    | <b>232.544</b>                       | <b>224.983</b>                       |   |   |  |                                  |                                   |

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 september 2024 of op 30 september 2023 waren getekend.



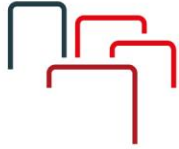
29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

**4.7.5. EPRA Cost Ratios\***

| <b>EPRA Cost ratios*</b><br><b>(x 1.000 €)</b>  | <b>30/09/2024</b> | <b>30/09/2023</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>          | <b>-34.941</b>    | <b>-34.328</b>    |
| <i>Met verhuur verbonden kosten</i>   | 7                 | -993              |
| <i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>   | 3                 | -                 |
| <i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i> | 52                | -27               |
| <i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>                                   | 602               | 31                |
| <i>Technische kosten</i>  | -2.857            | -1.662            |
| <i>Commerciële kosten</i>   | -18               | -37               |
| <i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>   | -67               | -52               |
| <i>Beheerkosten vastgoed</i>  | -5.077            | -4.778            |
| <i>Andere vastgoedkosten</i>  | -1.508            | -1.036            |
| <i>Algemene kosten van de vennootschap</i>  | -25.038           | -25.550           |
| <i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>  | -1.040            | -224              |
| <b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>                                     | <b>-34.941</b>    | <b>-34.328</b>    |
| <i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>   | 67                | 52                |
| <b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>                                     | <b>-34.874</b>    | <b>-34.276</b>    |
| <b>Brutohuurinkomsten (C)</b>   | <b>251.045</b>    | <b>233.537</b>    |
| <b>EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)</b>                    | <b>13,9%</b>      | <b>14,7%</b>      |
| <b>EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)</b>                    | <b>13,9%</b>      | <b>14,7%</b>      |
| Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)    | 1.214             | 591               |

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

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### 4.7.6. Geactiveerde investeringskosten

| Geactiveerde investeringskosten   | Groep (excl. joint ventures) |               |              |               |                |               |              |               |               | Joint venture (evenredig aandeel) | Totaal groep   |
|---|------------------------------|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-----------------------------------|----------------|
|   | 30/09/2024 (9 maanden)       | BE            | DE           | NL            | UK             | FI            | SE           | IE            | ES            |                                   |                |
| x 1.000 €   |                              |               |              |               |                |               |              |               |               |                                   |                |
| <b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b> |                              |               |              |               |                |               |              |               |               |                                   |                |
| (1) Acquisities <sup>1</sup>  | 176.486                      | 17.043        | -            | 25.172        | 123.983        | 9.348         | -            | 940           | -             | -                                 | 176.486        |
| (2) Ontwikkeling  | 108.116                      | 4.546         | 7.644        | 5.314         | 15.728         | 41.575        | 6.847        | 15.186        | 11.276        | -                                 | 108.116        |
| (3) Vastgoed in exploitatie   | 5.008                        | 254           | 1.758        | 655           | 468            | 1.631         | 0            | 54            | 188           | -                                 | 5.008          |
| Incrementele verhuurbare ruimte   | 608                          | -             | -            | -             | -              | 608           | -            | -             | -             | -                                 | 608            |
| Niet incrementele verhuurbare ruimte  | 4.400                        | 254           | 1.758        | 655           | 468            | 1.023         | 0            | 54            | 188           | -                                 | 4.400          |
| Capex-gerelateerde incentives   | -                            | -             | -            | -             | -              | -             | -            | -             | -             | -                                 | -              |
| Overige   | -                            | -             | -            | -             | -              | -             | -            | -             | -             | -                                 | -              |
| (4) Intercalair interesten  | 3.363                        | 191           | 441          | 212           | 217            | 1.580         | 242          | 475           | 5             | -                                 | 3.363          |
| <b>Totaal capex</b>   | <b>292.973</b>               | <b>22.034</b> | <b>9.843</b> | <b>31.353</b> | <b>140.396</b> | <b>54.134</b> | <b>7.089</b> | <b>16.655</b> | <b>11.469</b> | -                                 | <b>292.973</b> |
| Variatie in de geprovisioneerde bedragen                                      | -5.175                       | -191          | -441         | -846          | -217           | -2.697        | -303         | -475          | -5            | -                                 | -5.175         |
| <b>Totaal capex in cash</b>   | <b>287.798</b>               | <b>21.843</b> | <b>9.402</b> | <b>30.507</b> | <b>140.179</b> | <b>51.437</b> | <b>6.786</b> | <b>16.180</b> | <b>11.464</b> | -                                 | <b>287.798</b> |

| Geactiveerde investeringskosten   | Groep (excl. joint ventures) |              |               |                   |               |                |               |               |              | Joint venture (evenredig aandeel) | Totaal groep   |
|---|------------------------------|--------------|---------------|-------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------|-----------------------------------|----------------|
|   | 31/12/2023 (12 maanden)      | BE           | DE            | NL                | UK            | FI             | SE            | IE            | ES           |                                   |                |
| x 1.000 €   |                              |              |               |                   |               |                |               |               |              |                                   |                |
| <b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b> |                              |              |               |                   |               |                |               |               |              |                                   |                |
| (1) Acquisities <sup>1</sup>  | 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 <sup>2</sup> | 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) Intercalair interesten  | 5.722                        | 100          | 1.383         | 779               | 451           | 1.060          | 142           | 1.804         | 3            | -                                 | 5.722          |
| <b>Totaal capex</b>   | <b>326.443</b>               | <b>8.136</b> | <b>33.467</b> | <b>29.905</b>     | <b>30.761</b> | <b>116.143</b> | <b>18.235</b> | <b>81.998</b> | <b>7.798</b> | -                                 | <b>326.443</b> |
| Variatie in de geprovisioneerde bedragen                                      | -7.398                       | -100         | -1.383        | -1.411            | -451          | -2.104         | -142          | -1.804        | -3           | -                                 | -7.398         |
| <b>Totaal capex in cash</b>   | <b>319.045</b>               | <b>8.036</b> | <b>32.084</b> | <b>28.494</b>     | <b>30.310</b> | <b>114.039</b> | <b>18.093</b> | <b>80.194</b> | <b>7.795</b> | -                                 | <b>319.045</b> |

<sup>1</sup> Met inbegrip van forward purchases.

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



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

29 oktober 2024 – na sluiting van de markten

### 4.7.7. EPRA LTV\*

| EPRA LTV*   | 30/09/2024                  |                        |   |                     |                  |
|---|-----------------------------|------------------------|---|---------------------|------------------|
|   | Groep – zoals gerapporteerd | Aandeel joint ventures | Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen | Minderheidsbelangen | Gecombineerd     |
| x 1.000 €   |                             |                        |   |                     |                  |
| <b>Toe te voegen:</b>   |                             |                        |   |                     |                  |
| Leningen van financiële instellingen  | 1.596.094                   | -                      | 9.264   | 27.352              | 1.578.006        |
| Thesauriebewijzen   | 321.250                     | -                      | -   | -                   | 321.250          |
| Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards) | -                           | -                      | -   | -                   | -                |
| Private plaatsingen   | 584.979                     | -                      | -   | -                   | 584.979          |
| Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)   | -                           | -                      | -   | -                   | -                |
| Nettoschulden   | 5.985                       | -                      | -   | 1.074               | 4.911            |
| Schuld op gebouw in eigen gebruik   | -                           | -                      | -   | -                   | -                |
| Kortlopende verplichtingen  | -                           | -                      | -   | -                   | -                |
| <b>Uit te sluiten:</b>  |                             |                        |   |                     |                  |
| Kas en kasequivalenten  | 15.577                      | 40                     | 4.400   | 30                  | 19.987           |
| <b>Nettoschuld (A)</b>  | <b>2.492.731</b>            | <b>-40</b>             | <b>4.864</b>                                    | <b>28.396</b>       | <b>2.469.159</b> |
| <b>Toe te voegen:</b>   |                             |                        |   |                     |                  |
| Gebouw in eigen gebruik   | -                           | -                      | -   | -                   | -                |
| Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde  | 5.837.841                   | -                      | 24.633  | 40.552              | 5.821.922        |
| Activa bestemd voor verkoop   | 47.726                      | -                      | 12.524  | 679                 | 59.571           |
| Projectontwikkelingen   | 144.850                     | 465                    | -   | 119                 | 145.196          |
| Grondreserve  | 15.684                      | -                      | -   | 445                 | 15.239           |
| Immateriële vaste activa  | -                           | -                      | -   | -                   | -                |
| Netto vorderingen   | -                           | 10                     | 522   | -                   | 532              |
| Financiële activa   | -                           | -                      | -   | -                   | -                |
| <b>Totale investeringsactiva (B)</b>  | <b>6.046.101</b>            | <b>475</b>             | <b>37.679</b>                                   | <b>41.795</b>       | <b>6.042.460</b> |
| <b>LTV (A/B)</b>  | <b>41,23%</b>               |                        |   |                     | <b>40,86%</b>    |
| <b>EPRA LTV*</b>  |                             |                        |   |                     |                  |
|   |                             |                        |   |                     |                  |
| x 1.000 €   |                             |                        |   |                     |                  |
| <b>Toe te voegen:</b>   |                             |                        |   |                     |                  |
| 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  | -                           | -                      | -   | -                   | -                |
| <b>Uit te sluiten:</b>  |                             |                        |   |                     |                  |
| Kas en kasequivalenten  | 18.253                      | 39                     | 4.675   | 142                 | 22.825           |
| <b>Nettoschuld (A)</b>  | <b>2.286.549</b>            | <b>-39</b>             | <b>13.029</b>                                   | <b>28.518</b>       | <b>2.271.021</b> |
| <b>Toe te voegen:</b>   |                             |                        |   |                     |                  |
| 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           |
| <b>Totale investeringsactiva (B)</b>  | <b>5.799.745</b>            | <b>470</b>             | <b>49.351</b>                                   | <b>41.433</b>       | <b>5.808.133</b> |
| <b>LTV (A/B)</b>  | <b>39,42%</b>               |                        |   |                     | <b>39,10%</b>    |