

21 februari 2024 – vóór opening van de markten

AEDIFICA

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

Jaarresultaten 2023

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten boven budget

- EPRA Earnings* bedragen 219,6 miljoen €¹ (+21% t.o.v. 31 dec. 2022), ofwel 5,02 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 314,2 miljoen € (+15% t.o.v. 31 dec. 2022)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen over het jaar met 5,2%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van meer dan 5,8 miljard € op 31 december 2023

- 617 zorglocaties voor ca. 46.900 eindgebruikers verspreid over 8 landen
- Investeringsprogramma van 413 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan 245 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd. In 2023 werden 36 projecten afgerond voor een totaal investeringsbudget van ca. 309 miljoen €

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 39,7% op 31 december 2023
- Versterking van het eigen vermogen: 406 miljoen € opgehaald op kapitaalmarkten via twee kapitaalverhogingen (rights issue & keuzedividend)
- Nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten ten bedrage van 645 miljoen € (waarvan 540 miljoen € aan herfinancieringen en 105 miljoen € aan nieuwe financieringen)
- Niet-opgenomen bedrag van 911 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P

Vooruitzichten

- Voorgesteld dividend van 3,80 €/aandeel (bruto) bevestigd (betaalbaar in mei 2024)
- EPRA Earnings* voor 2024 geraamd op 223 miljoen €, of 4,70 €/aandeel
- UK REIT-regime zal de bijdrage van kasstromen uit de activiteiten in het VK aan het resultaat van de Groep verhogen
- Stijgend dividend van 3,90 €/aandeel (bruto) voorgesteld voor het boekjaar 2024

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

¹ Dit bedrag bevat een eenmalige belastingteruggave van ca. 9,0 miljoen € als gevolg van het verkrijgen van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland voor de boekjaren 2016 tot en met 2021 (zie pagina 19). Zonder de belastingteruggave bedragen de EPRA Earnings* 210,5 miljoen € (+16% t.o.v. 31 dec. 2022), ofwel 4,82 €/aandeel.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

21 februari 2024 – vóór opening van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ²

Kerncijfers vastgoed	31/12/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ³	5.849	5.704
Aantal gebouwen	617	622
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,8%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,3%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,4%	5,1%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,1%	0,4%
WAULT (in jaren)	19	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	5,2%	4,2%
Financiële kerncijfers	31/12/2023	31/12/2022
Huurinkomsten (in miljoen €)	314,2	273,1
EPRA Earnings* (in miljoen €)	219,6	181,4
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	24,5	331,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	15,4%	15,9%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	15,4%	15,9%
Schuldgraad (in %)	39,7%	43,6%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,7%	1,3%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,9%	1,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	4,4	4,7
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	5,9	7,5
Indekkingsgraad (in %)	95,8%	88,7% ⁵
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	5,1	6,6
Nettoschuld/EBITDA*	8,4	10,5
Kerncijfers per aandeel	31/12/2023	31/12/2022
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	5,02	4,76
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	0,56	8,71
EPRA NRV* (in €/aandeel)	84,17	88,20
EPRA NTA* (in €/aandeel)	74,18	76,17
EPRA NDV* (in €/aandeel)	75,41	80,37

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

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

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

⁵ De indekkingsgraad van 88,7% omvat forward starting swaps die ingaan begin januari 2023. Op 31 december 2022 bedroeg de indekkingsgraad 78,2%.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

1. Samenvatting van de activiteiten van het boekjaar 2023

Gelet op de marktomstandigheden is Aedifica in 2023 gedisciplineerd gebleven in het gebruik van haar kapitaal en heeft de Groep haar focus gelegd op het versterken van de balans, het uitvoeren van het investeringsprogramma en het beheer van de portefeuille. Daardoor kon Aedifica opnieuw uitstekende resultaten boeken – wat zich weerspiegelt in een stijging van de EPRA Earnings* per aandeel – en tegelijkertijd een gezonde schuldgraad handhaven en de kost van de schulden op een redelijk niveau houden.

Dat Aedifica zulke resultaten kan voorleggen, toont aan hoe veerkrachtig de zorgvastgoedsector is, die door de vergrijzing van de Europese bevolking ook in de komende jaren extra capaciteit nodig zal blijven hebben. Bovendien wordt de veerkracht van de sector ook aangetoond door de stijgende bezettingsgraden van de zorgoperatoren (zie pagina 14).

AFRONDING VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA & ASSET MANAGEMENT

In 2023 vertraagde Aedifica het groeitempo van haar portefeuille als gevolg van het volatiele investeringsklimaat. Hoewel er nog een aantal nieuwe investeringen werden aangekondigd (voornamelijk in Finland), concentreerde de Groep zich vooral op de afronding van haar investeringsprogramma. Dat resulteerde in de voltooiing van 36 projecten voor een bedrag van bijna 310 miljoen €. Daarnaast heeft actief beheer van de pipeline ertoe geleid dat in 2023 negen projecten werden ingetrokken voor een totaalbedrag van ca. 82 miljoen €. Deze opleveringen en intrekkingen hebben het historische investeringsprogramma van de Groep aan het einde van 2023 teruggebracht tot ca. 413 miljoen € (zie bijlage 4). Naar verwachting zal in 2024 voor ca. 295 miljoen € aan projecten worden opgeleverd, waardoor de omvang van het investeringsprogramma verder zou moeten afnemen tot ca. 120 miljoen € tegen het einde van het jaar, zonder rekening te houden met de toevoeging van nieuwe projecten (zie pagina 10).

Aedifica heeft zich ook toegespitst op het beheer van haar assets. De Groep voerde haar vastgoedrotatieprogramma verder uit door de verkoop van achttien gebouwen voor een totaalbedrag van bijna 75 miljoen €, waaronder vijf Brusselse Orpea-woonzorgcentra die tegen hun reële waarde werden verkocht (zie pagina 7). Daarnaast heeft Aedifica de exploitatie van een aantal woonzorgcentra overgedragen aan nieuwe uitbaters (zie pagina 8).

Eind december omvatte Aedifica's vastgoedportefeuille 617 sites met capaciteit voor ca. 35.100 bewoners en 11.800 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille* bedroeg ongeveer 5.849 miljoen € (tegenover 5.704 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

GEZONDE BALANS

Ondanks het volatiele macro-economische klimaat beschikt Aedifica over een gezonde balans, wat eind juli nog eens benadrukt werd toen S&P de BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigde. Die sterke balans is het resultaat van de kapitaalverhoging van 380 miljoen € van begin juli, die Aedifica's eigen vermogen heeft versterkt en de geconsolideerde schuldgraad heeft verlaagd. Op 31 december 2023 bedroeg de schuldgraad 39,7%, ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid.

Daarnaast werden de financiële middelen versterkt door voor ca. 645 miljoen € aan nieuwe langlopende bank-financieringen af te sluiten, waarvan 540 miljoen € herfinancieringen en 105 miljoen € nieuwe financieringen zijn. Eind 2023 bedroeg de headroom op toegezegde kredietlijnen 911 miljoen €, wat ruim voldoende middelen biedt om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

Aedifica is erin geslaagd om de gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen op een redelijk niveau van 1,9% te houden dankzij haar renteafdekkingen die bijna 96% van de financiële schuld afdekken. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen is 5,1 jaar.

Bovendien is 50% 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.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

DUURZAAMHEID IN DE PRAKTIJK

Aedifica bereikte in 2023 nog heel wat andere ESG-mijlpalen door haar MVO-doelstellingen in de praktijk te blijven brengen. Dat blijkt uit de score van haar vierde deelname aan de GRESB (zie sectie 6.1). De Groep behaalde 75/100 voor het referentiejaar 2022, een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de score van vorig jaar (68/100), wat aantoont dat Aedifica's inspanningen om haar koolstofuitstoot te verminderen effect hebben. Bovendien kon Aedifica dankzij haar lage Sustainalytics Risk Rating aanspraak maken op een plaats in de nieuwe BEL ESG-index.

De Groep bewees dat ze niet alleen haar verantwoordelijkheid neemt op het vlak van milieuprestaties, maar ook op sociaal vlak als werkgever. De Groep ontving voor het derde jaar op rij het 'Great Place to work' label en de Finse dochteronderneming Hoivatilat werd in de Great Place to Work-survey uitgeroepen tot de zevende beste werkplek in Europa.

Daarnaast bleef Aedifica ook in 2023 investeren in haar relatie met haar partners en haar community. Er werden Community Days georganiseerd in acht zorgresidenties, wat resulteerde in ca. 220 uur vrijwilligerswerk. Bovendien werden best practices uitgewisseld met partners tijdens Operator Days in België en het Verenigd Koninkrijk. Er werd ook een nieuwe exploitatensurvey gehouden.

SOLIDE RESULTATEN ONDERSTEUNEN STIJGEND DIVIDEND

In 2023 genereerde Aedifica's portefeuille 314,2 miljoen € aan huurinkomsten, een stijging van ca. 15% ten opzichte van vorig jaar. Die toename wordt niet alleen verklaard door de oplevering van projecten, maar ook door de indexering van de huurgelden, die 5,6% bedraagt bij ongewijzigde portefeuille. Dit resulteerde in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget uitkwamen op 219,6 miljoen € (181,4 miljoen € in 2022, een stijging van ca. 21%), ofwel 5,02 € per aandeel. Dat uitstekende resultaat wordt ondersteund door een eenmalige belastingteruggave van ca. 9,0 miljoen € als gevolg van het verkrijgen van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland voor de boekjaren 2016 tot en met 2021 (zie sectie 4.4). Aedifica's nettoresultaat daalde als gevolg van non-cash variaties in de waardering van de portefeuille en de renteaftrekkingsinstrumenten en bedroeg 24,5 miljoen €.

Deze solide resultaten laten Aedifica's raad van bestuur toe om aan de gewone algemene vergadering van 14 mei 2024 een totaal brutodividend van 3,80 € per aandeel voor te stellen voor het boekjaar 2023.

Vooruitkijkend naar het boekjaar 2024 wordt verwacht dat de EPRA Earnings* zullen stijgen naar 223 miljoen €. Rekening houdend met het hogere aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen in 2023, zullen de EPRA Earnings* per aandeel naar verwachting 4,70 € bedragen. De raad van bestuur voorziet een stijging van het brutodividend met 3% tot 3,90 € per aandeel.



*Helsinki Ensikodintie in Helsinki (FI)
Opvangtehuis voltooid in november 2023*



2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2023

- Ruim 110 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

Aedifica heeft investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in twintig zorglocaties voor een totaalbedrag van ca. 112,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
België				1,5	-			
Bree Witte Torenstraat	Grondreserve	Bree	14/09/2023	1,5	-			
Finland				11,5	81,5			
Espoo Kuurinkallio	Ontwikkeling	Espoo	16/01/2023	-	7	Q2 2024	15 jaar - NN	Pilke Humana Finland
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	25/01/2023	-	5,5	Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	27/01/2023	-	2,5	Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	07/03/2023	-	3,5	Q1 2024	15 jaar - NN	Sospro
Helsinki Landbontie	Ontwikkeling	Helsinki	24/03/2023	-	5	Q1 2024	15 jaar - NN	Kehitysvammatuki 57
Nurmijärvi Laidunalue	Uitbreiding	Nurmijärvi	31/03/2023	-	2	Q4 2023	15 jaar - NN	Touhula
Rovaniemi Gardininkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	29/04/2023	-	4	Q1 2024	15 jaar - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Hollola Kulmatie	Ontwikkeling	Hollola	23/05/2023	-	2,5	Q1 2024	15 jaar - NN	HDL
Espoo Palstalaisentie	Ontwikkeling	Espoo	24/05/2023	-	3	Q3 2024	15 jaar - NN	Peikkometsän Liikuntapäiväkoti
Oulu Siilotie K21	Ontwikkeling	Oulu	26/05/2023	-	29,5	Q4 2024	15 jaar - NN	Meerdere huurders
Järvenpää Auertie	Ontwikkeling	Järvenpää	29/05/2023	-	2,5	Q2 2024	15 jaar - NN	Welzijnsdistrict Keusote
Tuusula Lillynkuja	Forward purchase	Tuusula	27/06/2023	-	7	Q3 2024	20 jaar - NN	Stad Tuusula
Kerava Pianonsoittajankatu	Ontwikkeling	Kerava	02/09/2023	-	7,5	Q3 2024	20 jaar - NN	Ikifit
Nokia Tähtisumunkatu	Ontwikkeling	Nokia	30/11/2023	3	-	-	15 jaar - NN	HDL
Rovaniemi Koulukaari	Acquisitie	Rovaniemi	29/12/2023	3,5	-	-	20 jaar - NN	Stad Rovaniemi
Oulu Mäntypellonpolku	Acquisitie	Oulu	29/12/2023	5	-	-	25 jaar - NN	Stad Oulu
Zweden ³				5				
Österåker Singö 10:2	Acquisitie	Österåker	13/10/2023	2,5	-	-	15 jaar - NN	Ambea
Bergshammars Ekeby 6:66	Acquisitie	Nyköping	13/10/2023	2,5	-	-	15 jaar - NN	MoGård
Spanje				1	12			
Zamora Av. de Valladolid	Acquisitie & ontwikkeling	Zamora	28/04/2023	1	12	Q4 2024	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Totaal				19	93,5			

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

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie bijlage 4).

³ Bedragen in SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



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



Oulu Mäntypellonpolku in Oulu (FI)
Kinderdagverblijf verworven in december 2023



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

- 36 projecten opgeleverd voor bijna 310 miljoen €

In 2023 heeft Aedifica 36 projecten opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 309 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huurcontract	Uitbater
België				3		
Bois de la Pierre	Renovatie & uitbreiding	Waver	24/05/2023	3	27 jaar - NNN	Pierre Invest SA
Duitsland				32		
Seniorenkwartier Langwedel ²	Ontwikkeling	Langwedel	10/03/2023	3	30 jaar - NNN	Specht & Tegeler
Seniorenkwartier Sehnde	Ontwikkeling	Sehnde	17/03/2023	12	30 jaar - NNN	Specht & Tegeler
Am Stadtpark	Renovatie	Berlijn	30/03/2023	7	WAULT 22 jaar - NN	Vitanas
Rosengarten	Renovatie	Berlijn	30/10/2023	10	WAULT 20 jaar - NN	Vitanas
Nederland				38		
HGH Amersfoort	Renovatie	Amersfoort	01/01/2023	1	WAULT 21 jaar - NNN	Korian NL
Residence Coestraete	Herontwikkeling	Zwolle	01/05/2023	5	25 jaar - NNN	Valuas
Amadeushuis Alphen a/d Rijn ³	Ontwikkeling	Alphen a/d Rijn	03/05/2023	5	15 jaar - NN	Stichting Fundis
Villa Meirin	Herontwikkeling	Witmarsum	26/05/2023	8	25 jaar - NNN	Korian NL
Amadeushuis Waarder ³	Ontwikkeling	Waarder	05/06/2023	5	15 jaar - NN	Stichting Fundis
Hof van Waal	Ontwikkeling	Tiel	14/07/2023	7	20 jaar - NNN	Saamborgh
HGH Almere ⁴	Ontwikkeling	Almere	21/12/2023	7	20 jaar - NNN	Korian NL
Verenigd Koninkrijk ⁵				45		
The Mayfield Care Home	Ontwikkeling	Whitby	16/03/2023	18	35 jaar - NNN	Danforth
Edingley Lodge ⁶	Renovatie	Edingley	17/04/2023	3	25 jaar - NNN	Barchester
St. Joseph's ⁷	Renovatie & uitbreiding	St Helier	02/08/2023	7	WAULT 24 jaar - NNN	LV Care Group
Le Petit Bosquet	Uitbreiding	St Lawrence	14/08/2023	4	WAULT 24 jaar - NNN	LV Care Group
Sleaford Ashfield Road	Ontwikkeling	Sleaford	29/11/2023	13	35 jaar - NNN	Torwood Care
Finland				68,5		
Rovaniemi Rakkakiventie	Ontwikkeling	Rovaniemi	28/02/2023	3	15 jaar - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Valkeakoski Juusontie	Ontwikkeling	Valkeakoski	15/03/2023	2	15 jaar - NN	Aurinkosilta
Oulu Pateniemenranta	Ontwikkeling	Oulu	27/06/2023	2	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Jahtivouduintie	Ontwikkeling	Oulu	28/06/2023	9,5	25 jaar - NN	Stad Oulu
Espoo Ylismäenkuja	Ontwikkeling	Espoo	30/06/2023	1	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Upseerinkatu	Ontwikkeling	Oulu	14/07/2023	2,5	15 jaar - NN	English Speaking Playschool of Oulu
Tuusula Temmontie	Ontwikkeling	Tuusula	13/10/2023	2,5	20 jaar - NN	Kuntoutumiskoti Metsätähti
Helsinki Ensikodintie	Ontwikkeling	Helsinki	03/11/2023	16	30 jaar - NN	Helsingin Ensikoti
Tampere Teräskatu	Ontwikkeling	Tampere	30/11/2023	9	20 jaar - NN	Stad Tampere
Oulu Vaarapiha	Ontwikkeling	Oulu	30/11/2023	15,5	15 jaar - NN	Nonna Group
Nokia Tähtisumunkatu	Ontwikkeling	Nokia	30/11/2023	3,5	15 jaar - NN	HDL
Nurmijärvi Laidunalue	Uitbreiding	Nurmijärvi	15/12/2023	2	15 jaar - NN	Touhula
Ierland				122,5		
Tramore Coast Road	Ontwikkeling	Tramore	20/01/2023	15	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Millbrook Manor	Uitbreiding	Saggart	30/03/2023	4	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Kilbarry Nursing Home	Ontwikkeling	Kilbarry	09/06/2023	15	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Kilkenny Nursing Home	Ontwikkeling	Kilkenny	19/07/2023	15	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Clondalkin Nursing Home	Forward purchase	Clondalkin	27/07/2023	38	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
St. Doolagh's	Ontwikkeling	Balgriffin	21/09/2023	17	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Dunshaughlin Business Park	Ontwikkeling	Dunshaughlin	17/11/2023	18,5	25 jaar - NNN	Grace Healthcare
Totaal				309		

¹ Investeringsbedragen voor voltooide ontwikkelingsprojecten omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van de investeringsbedragen voor de ontwikkelingsprojecten The Mayfield Care Home, Sleaford Ashfield Road en Dunshaughlin Business Park, die ook de contractuele waarde van de grondposities omvatten. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen.

² Oplevering van de tweede bouwfase.

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

⁴ Dit project werd ontwikkeld binnen de joint venture met de Clariane-groep. Aedifica en Clariane financierden elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica financierde.

⁵ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

⁶ Dit project was niet opgenomen in het investeringsprogramma.

⁷ Gedeeltelijke oplevering.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

- Desinvesteringen in België, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland

In de loop van 2023 werden achttien gebouwen in België, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland voor een totaalbedrag van 74,3 miljoen € verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Daarnaast werd op 21 december 2023 nog een verkoopovereenkomst getekend voor Am Schäfersee in Berlijn voor een bedrag van 7,5 miljoen €. De overeenkomst is onderworpen aan de gebruikelijke voorwaarden in Duitsland, die voornamelijk van administratieve aard zijn en waaraan in de komende weken zou moeten worden voldaan. Op dat moment zal de Groep de verkoopprijs ontvangen.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
België			37,5
Bel-Air	Schaarbeek	30/10/2023	
Jardins de Provence	Anderlecht	30/10/2023	
New Philip	Vorst	30/10/2023	
Résidence du Golf	Anderlecht	30/10/2023	
Résidence Service	Ukkel	29/11/2023	
Nederland			2,4
Hilversum SVE	Hilversum	02/10/2023	
Verenigd Koninkrijk ¹			8,8
Hilltop Manor	Warrington	23/03/2023	
Cromwell Court	Tunstal	23/03/2023	
Finland			25,6
Kalajoki Hannilantie	Kalajoki	20/06/2023	
Kajaani Valonkatu	Kajaani	20/06/2023	
Kontiolahti Päiväper	Kontiolahti	20/06/2023	
Kotka Loitsutie	Kotka	20/06/2023	
Mikkeli Ylännentie 10	Mikkeli	20/06/2023	
Oulu Paulareitti	Oulu	20/06/2023	
Sastamela Tyrväänkyl	Sastamela	20/06/2023	
Varkaus Kaura-ahonti	Varkaus	20/06/2023	
Varkaus Savontie	Varkaus	20/06/2023	
Ylivieska Alpuuminti	Ylivieska	20/06/2023	
Totaal			74,3

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

- 5 Orpea-woonzorgcentra in Brussel gedesinvesteerd

Begin 2023 kondigde Orpea in het kader van haar strategische transformatie aan dat de groep haar operationele activiteiten in een aantal Belgische woonzorgcentra zou stopzetten, waaronder vijf zorglocaties van Aedifica in Brussel (Bel-Air, Jardins de Provence, New Philip, Résidence Service & Résidence du Golf). Bijgevolg besliste Aedifica om deze gebouwen te verkopen en werd er met Orpea een globale overeenkomst onderhandeld met betrekking tot de beëindiging van de huurovereenkomsten voor de vijf Brusselse gebouwen en de huurvoorwaarden voor de vier Belgische gebouwen waarvan Orpea de uitbater blijft.

Eind 2023 waren alle gebouwen verkocht aan verschillende kopers. Zoals vermeld in de bovenstaande tabel, leverde deze desinvestering een totaalbedrag op van 37,5 miljoen €, in lijn met de laatste reële waarde van de portefeuille zoals geschat door Aedifica's onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

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

Op 31 december 2023, na de desinvestering van de vijf gebouwen in Brussel, exploiteerde Orpea zestien woonzorgcentra van Aedifica (BE: 4; DE: 5; NL: 7), goed voor 3,2% van de contractuele huurinkomsten van de Groep (BE: 1,0%; DE: 1,1%; NL: 1,1%). Bovendien is Aedifica na deze desinvestering nog voor slechts 1,8% van haar contractuele huurinkomsten blootgesteld aan de Brusselse markt (bekeken over alle huurders).



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

2.2. Andere gebeurtenissen in 2023

- Overdracht van de exploitatie van woonzorgcentra aan nieuwe uitbaters

In 2023 werd de exploitatie van bepaalde woonzorgcentra overgedragen aan nieuwe exploitanten om de continuïteit van de activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd proactief het huurdersrisico te verminderen. De belangrijkste overdrachten worden hieronder opgesomd:

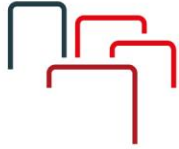
- Twaalf woonzorgcentra⁶ die initieel door EMVIA Living werden uitgbaat, werden overgedragen aan Residenz Management⁷ en Specht & Tegeler. Na deze overdrachten exploiteren Residenz Management en Specht & Tegeler nu zestien en zeven zorglocaties van Aedifica die respectievelijk 3,2% en 1,3% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen, terwijl EMVIA Living vier zorglocaties van Aedifica uitbaat, die 0,9% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigen.
- De exploitatie van zorgcampus Klein Veldekens werd overgedragen van Astor VZW naar Armonea, dat deel uitmaakt van de Colisée-groep. Na deze overdracht baat Armonea nu 21 zorglocaties van Aedifica uit, die samen 6,5% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen.



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

⁶ Seniorenquartier Kaemena Hof, Seniorenquartier Weyhe, Seniorenquartier Kaltenkirchen, Seniorenquartier Lübbecke, Schwerin, Seniorenquartier Espelkamp, Seniorenquartier Beverstedt, Seniorenquartier Wolfsburg, Seniorenquartier Sehnde, Seniorenquartier Cuxhaven, Seniorenquartier Schwerin en Seniorenresidenz Twistringen.

⁷ Een entiteit van Specht Gruppe.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

2.3. Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2023

- 25 miljoen € aan nieuwe investeringen in Nederland

Na 31 december 2023 heeft Aedifica een nieuwe investering uitgevoerd in Nederland voor een totaalbedrag van ca. 25 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huurcontract	Uitbater
Nederland				25		
Resterend aandeel van 50% in een portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)	Acquisitie	Diverse locaties in Nederland	02/02/2024	25	WAULT 19 jaar - NNN	Korian NL
Totaal				25		

- 6 projecten opgeleverd voor 34 miljoen €

Na 31 december 2023 heeft Aedifica zes projecten uit haar investeringsprogramma in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Finland opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 34 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				4		
Haus Marxloh	Renovatie	Duisburg	31/01/2024	4	WAULT 22 jaar - NN	Procuritas
Verenigd Koninkrijk ²				16		
Dawlish	Ontwikkeling	Dawlish	15/02/2024	16	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Finland				14		
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	02/01/2024	3,5	15 jaar - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Ontwikkeling	Hollola	08/01/2024	2,5	15 jaar - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 jaar - NN	Esperi
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 jaar - NN	Esperi
Totaal				34		

¹ Investeringsbedragen voor voltooide ontwikkelingsprojecten omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van het investeringsbedrag voor het ontwikkelingsproject in Dawlish, dat ook de contractuele waarde van de grondpositie omvat. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen.

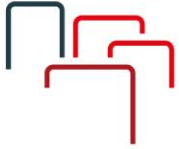
² Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

- Een desinvestering in het Verenigd Koninkrijk

Na 31 december 2023 werd een woonzorgcentrum in het Verenigd Koninkrijk gedesinvesteerd om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Verenigd Koninkrijk ¹			3,2
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Totaal			3,2

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



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

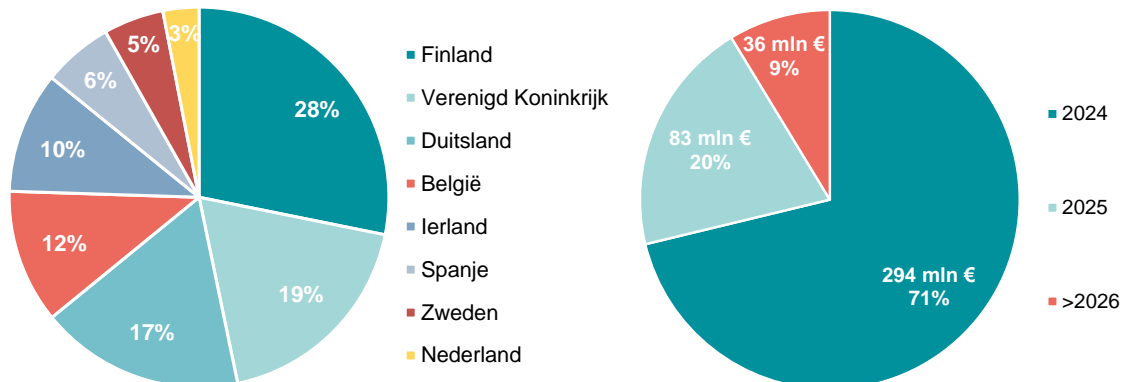
2.4. Investeringsprogramma op 31 december 2023

Aedifica heeft op 31 december 2023 **een totaal investeringsprogramma van ca. 413 miljoen €**, waarvan ca. 168 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 245 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 4 voor een volledig overzicht). Het initieel rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 5,6%.

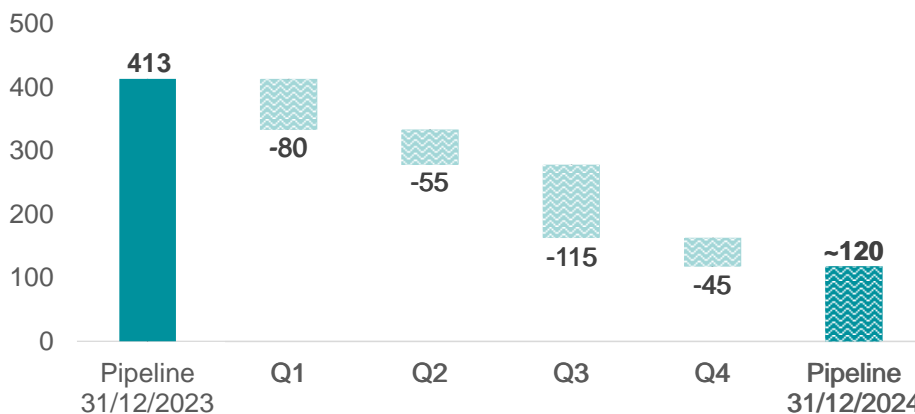
Het actief beheer van het investeringsprogramma heeft er in 2023 toe geleid dat negen projecten voor een totaalbedrag van ca. 82 miljoen € zijn ingetrokken. Het gaat om vijf projecten in Duitsland, twee projecten in het Verenigd Koninkrijk, een ontwikkelingsproject in Zweden en het Orpea-renovatieproject in Brussel. De Volder Staete, een ontwikkelingsproject in Nederland van ca. 13 miljoen € dat vorig jaar uit de pipeline is gehaald, werd opnieuw toegevoegd.

Door de oplevering van projecten verwacht Aedifica een verdere afname van de omvang van haar investeringsprogramma tot ca. 120 miljoen € tegen het einde van 2024 (zonder rekening te houden met de toevoeging van nieuwe projecten doorheen het jaar).

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



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In de loop van het boekjaar 2023 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten bij acht banken. In totaal heeft Aedifica kredieten afgesloten voor 645 miljoen €, waarvan 540 miljoen € aan herfinancieringen en 105 miljoen € aan nieuwe financieringen. Deze leningen hebben een vervaldag tussen 2026 en 2030.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2023 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2024	170	65	243
31/12/2025	531	146	-
31/12/2026	730	408	-
31/12/2027	545	413	-
31/12/2028	552	392	-
31/12/2029	43	3	-
>31/12/2029	626	616	-
Totale schuld op 31 december 2023	3.196	2.042	243

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£).

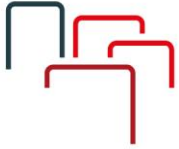
Op 31 december 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 4,4 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.154 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 911 miljoen €.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.282 miljoen €, waarvan 1.012 miljoen € is opgenomen op 31 december 2023 (50% 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 is gestegen door de hogere rentetarieven, maar bleef op een redelijk niveau van 1,9% (31 december 2022: 1,4%) dankzij de renteaftrekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 31 december 2023 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 95,8%, 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 indekking is 5,1 jaar.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 31 december 2023 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 39,7%.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

3.2. Kapitaal

In 2023 heeft Aedifica twee kapitaalverhogingen afgerond, waardoor de Groep ca. 406 miljoen € heeft opgehaald. Deze kapitaalverhogingen hebben Aedifica's eigen vermogen versterkt en zorgden voor de gedeeltelijke financiering van ontwikkelingsprojecten terwijl een sterke balans werd behouden.

- Kapitaalverhoging van 25,5 miljoen €

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

- Kapitaalverhoging van 380,4 miljoen €

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

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

3.3. Kredietrating

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



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 december 2023

4.1. Patrimonium op 31 december 2023

In de loop van het boekjaar 2023 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁸ met ca. 145 miljoen € gestegen van 5.704 miljoen € tot 5.849 miljoen €. Deze waarde van 5.849 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁹ (5.680 miljoen €) en de projectontwikkelingen (169 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie komt voornamelijk voort uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1 hierboven) en wordt gedeeltelijk afgezwakt door de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (-122,6 miljoen € of -2,2%). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt voor het gehele jaar 2023 als volgt opgesplitst:

- | | |
|--|------------------------------------|
| - België: -26,9 miljoen € (-2,1%) | - Finland: -17,0 miljoen € (-1,7%) |
| - Duitsland: -66,6 miljoen € (-5,6%) | - Zweden: -6,8 miljoen € (-8,8%) |
| - Nederland: -19,8 miljoen € (-3,1%) | - Ierland: -7,6 miljoen € (-2,6%) |
| - Verenigd Koninkrijk: +22,0 miljoen € (+2,3%) | - Spanje: +0,1 miljoen € |

Als gevolg van de stijging van de langetermijnrente daalden in 2023 de waarderingen van de experts met 1,9% bij ongewijzigde portefeuille (-0,6% in het vierde kwartaal), zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten. Die daling was het sterkst in Duitsland en Zweden. In het Verenigd Koninkrijk daarentegen steeg de portefeuillewaardering dankzij de sterke operationele prestaties van huurders, ondersteund door de onderliggende bezettingsgraad van 91% voor de 'gestabiliseerde' portefeuille eind september en een stijgende huurdekking. Op 30 september 2023 bedroeg de huurdekking¹⁰ over 12 maanden van de 'gestabiliseerde' activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,0x.

Op 31 december 2023 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 617 zorglocaties, met een totale capaciteit voor bijna 35.100 bewoners en ruim 11.800 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.190.000 m². De **globale bezettingsgraad**¹¹ bedraagt 100%. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

- | | |
|--|---|
| - 1.236 miljoen € in België (80 sites) | - 651 miljoen € in Nederland (72 sites) |
| - 1.157 miljoen € in Duitsland (100 sites) | - 393 miljoen € in Ierland (22 sites) |
| - 1.046 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (114 sites) | - 75 miljoen € in Zweden (26 sites) |
| - 1.027 miljoen € in Finland (201 sites) | - 3 miljoen € in Spanje (2 sites) |

⁸ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*, een gebruiksrecht van 73 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en een grondreserve van 19 miljoen €.

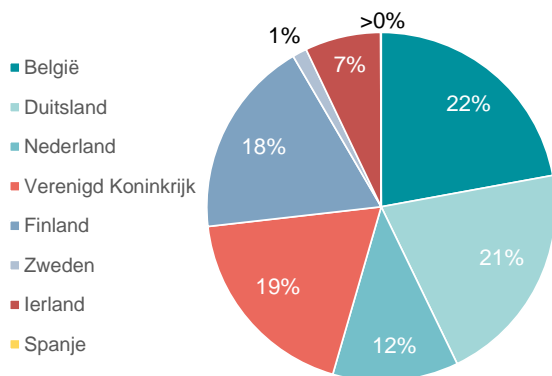
¹⁰ Huurdekking berekend als de Ebitdarm van de huurder voor de laatste 12 maanden gedeeld door de huur voor dezelfde periode.

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

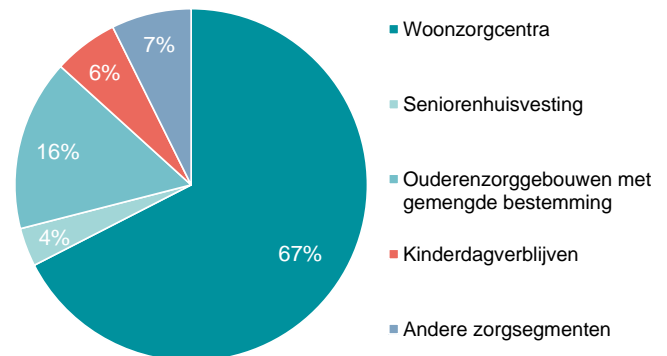


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

21 februari 2024 – vóór opening van de markten



*Geografische spreiding
(in reële waarde)*



*Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)*

- De bezettingsgraden van exploitanten evolueren naar niveaus van voor de pandemie

Na de COVID-19 pandemie zien woonzorgcentra in heel Europa hun bezettingsgraad opnieuw stijgen en evolueren naar niveaus van voor de pandemie, wat de veerkracht van de sector aantoont. In alle landen liggen de bezettingsgraden voor gestabiliseerde assets ruim boven de 80% en stijgen ze van jaar tot jaar. Voor de regio's waarvoor de Groep een representatieve steekproef van gegevens kon verzamelen, wordt in de onderstaande tabel de bezettingsgraden van exploitanten op 30 september 2023 opgesomd, met daarnaast hun stijging van jaar tot jaar (uitgedrukt in basispunten). Enkel 'gestabiliseerde' assets¹² zijn opgenomen in de tabel.

Bezettingsgraad exploitanten	30/09/2023	YY groei (in basispunten) bij ongewijzigde portefeuille	Data coverage ¹³
België	95%	+365	87%
Duitsland	83%	+410	77%
Nederland	85%	+360	66%
Verenigd Koninkrijk	91%	+210	94%
Ierland	94%	+160	100%



*Oulu Vaaraphiha in Oulu (FI)
Woonzorgcentrum opgeleverd in november 2023*

¹² Assets worden beschouwd als 'gestabiliseerd' en opgenomen in de scope zodra ze minstens twee jaar operationeel zijn. Assets worden uitgesloten van de scope als ze (gedeeltelijk) leegstaan voor renovatiewerken.

¹³ Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde assets.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

4.2. Brutorendement per land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per land**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Over het algemeen bedraagt het brutorendement op basis van de reële waarde 5,8%.

31/12/2023

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ²	FI	SE ²	IE	ES ³	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ⁴	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen ⁴
Reële waarde	1.235.918	1.157.294	651.180	1.045.800	1.027.080	74.788	393.084	2.578	5.587.722	168.950	73.172	18.671	5.848.515
Jaarlijkse contractuele huurgelden	70.223	62.016	40.247	66.550	59.486	4.578	21.990	124	325.213	-	-	-	-
Brutorendement (%) ¹	5,7%	5,4%	6,2%	6,4%	5,8%	6,1%	5,6%	-	5,8%	-	-	-	-

31/12/2022

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

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

² Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£ en 11,14082 €/SEK).

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

⁴ Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

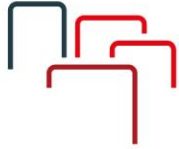
⁵ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (0,88617 €/£ en 11,17069 €/SEK).



Sleaford Ashfield Road in Sleaford (UK)
Woonzorgcentrum opgeleverd in november 2023



Hof van Waal in Tiel (NL)
Zorgresidentie opgeleverd in juli 2023



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Huurinkomsten	314.174	273.132
Met verhuur verbonden kosten	-1.134	-1.589
Nettohuurresultaat	313.040	271.543
Operationele kosten*	-47.230	-41.869
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	265.810	229.674
Exploitiemarge* (%)	84,9%	84,6%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-47.179	-36.239
Belastingen	1.305	-11.970
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	318	362
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-675	-441
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	219.579	181.386
Noemer (IAS 33)	43.706.129	38.113.384
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	5,02	4,76
EPRA Earnings*	219.579	181.386
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-50.878	123.242
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-143.636	84.877
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-856	787
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Afschrijving van goodwill	-26.072	-18.103
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	24.314	-42.705
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-574	1.806
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	2.658	488
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	24.535	331.778
Noemer (IAS 33)	43.706.129	38.113.384
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	0,56	8,71

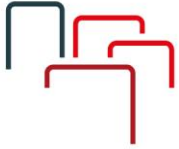
De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) over het boekjaar 2023 bedroeg 314,2 miljoen €, een stijging met ca. 15% ten opzichte van de omzet van het vorige boekjaar (273,1 miljoen €).

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2023.01 - 2023.03	2023.04 - 2023.06	2023.07 - 2023.09	2023.10 - 2023.12	2023.01 - 2023.12	2022.01 - 2022.12	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* 1	Var. (%) 2
België	18.022	18.247	18.479	18.502	73.250	67.432	+6,8%	+8,6%
Duitsland	14.969	15.368	15.466	15.357	61.160	56.738	+2,7%	+7,8%
Nederland	9.206	9.444	9.672	9.881	38.203	33.571	+8,0%	+13,8%
Verenigd Koninkrijk	15.393	16.695	16.006	16.699	64.793	57.472	+3,3%	+15,0%
Finland	13.462	13.576	13.390	13.841	54.269	44.725	+9,3%	+21,3%
Zweden	1.062	1.047	1.015	1.102	4.226	3.917	+10,8%	+16,4%
Ierland	3.936	4.089	4.757	5.224	18.006	9.245	+4,6%	+94,8%
Spanje	141	58	37	31	267	32	-	-
Totaal	76.191	78.524	78.822	80.637	314.174	273.132	+5,2%	+15,0%

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

21 februari 2024 – vóór opening van de markten

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

De 5,2% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +5,6% indexering van huurgelden, +0,1% huuronderhandelingen en -0,5% wisselkoersschommelingen.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (1,1 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 313,0 miljoen € (+15% ten opzichte van 31 december 2022).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 312,9 miljoen € (31 december 2022: 271,9 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 301,7 miljoen € (31 december 2022: 262,6 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,4% (31 december 2022: 96,7%).

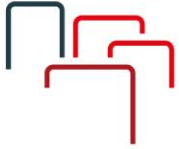
Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 35,7 miljoen € (31 december 2022: 33,6 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 16% tot 265,8 miljoen € (31 december 2022: 229,7 miljoen €). Dat impliceert een **exploitiemarge*** van 84,9% (31 december 2022: 84,6%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 45,0 miljoen € (31 december 2022: 30,7 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 47,2 miljoen € (31 december 2022: 36,2 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (31 december 2023: opbrengst van 1,3 miljoen €; 31 december 2022: last van 12,0 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. Op 31 december 2023 bevatten de verschuldigde belastingen een eenmalige teruggave van de vennootschapsbelasting in Nederland als gevolg van het verkrijgen van het **regime van de Fiscale Beleggingsintellingen (FBI)** voor de periode van 2016 tot en met 2021 voor een bedrag van ca. 9,0 miljoen € (zie sectie 4.4).

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

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 5.9.1) bedragen 219,6 miljoen € (31 december 2022: 181,4 miljoen €), ofwel 5,02 € per aandeel (31 december 2022: 4,76 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door kapitaalverhogingen. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget van >4,95 € per aandeel, aangekondigd in het tussentijds financieel verslag van het 3^{de} kwartaal.



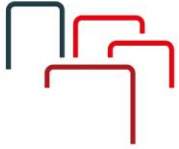
21 februari 2024 – vóór opening van de markten

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹⁴ en de projectontwikkelingen** een daling van 143,6 miljoen € (31 december 2022: een stijging van 84,9 miljoen €). Gewijzigde marktomstandigheden als gevolg van de stijging van de rentetarieven hebben geleid tot een lichte daling van de waarderingen van de experts (zie sectie 4.1).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2023 vertegenwoordigt een last van 50,9 miljoen € (31 december 2022: opbrengst van 123,2 miljoen €) als gevolg van een lichte afzwakking van de langetermijnrente tijdens het vierde kwartaal.
- Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** (31 december 2023: -0,9 miljoen €; 31 december 2022: 0,8 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- **Bijzondere waardevermindering van goodwill** (last van 26,1 miljoen € op 31 december 2023, tegenover een last van 18,1 miljoen € op 31 december 2022) is het resultaat van de afschrijving van goodwill zoals bepaald op 31 december 2023. De geschatte realiseerbare waarde wordt negatief beïnvloed door de stijging van de actualisatiegraad.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (opbrengst van 24,3 miljoen € op 31 december 2023, tegenover een last van 42,7 miljoen € op 31 december 2022) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In 2023 werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het FBI-regime aan Aedifica's Nederlandse dochterondernemingen.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 24,5 miljoen € (31 december 2022: 331,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 0,56 € (31 december 2022: 8,71 €).

¹⁴ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2022 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 31 december 2023. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

4.4. Fiscale Beleggingsinstellingen ('FBI') in Nederland

In september 2022 maakte de Nederlandse regering haar voornemen bekend om directe investeringen in vastgoed uit te sluiten van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) vanaf 1 januari 2024. De mogelijke inwerkingtreding van deze maatregel werd uitgesteld tot 1 januari 2025. Hoewel Aedifica van mening was dat zij voldoet 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 gemeenrechtelijke 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 voor haar dochterondernemingen die in Nederland actief zijn. Eind 2022 heeft de Groep eindelijk de bevestiging ontvangen dat voor de voorgaande boekjaren aan de FBI-voorwaarden is 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 de eerste helft van 2023 werden de definitieve aanslagen en teruggaven van de vennootschapsbelasting voor de periode van 2016 tot en met 2021 ten bedrage van ca. 9,0 miljoen € 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 bedraagt ca. 4,2 miljoen €. Voor 2023 is er in de Nederlandse dochterondernemingen geen provisie voor de vennootschapsbelasting voorzien. Ook voor 2024 zullen er geen provies worden voorzien.

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 zal de boekhoudkundige periode onder het REIT-regime naar verwachting beginnen 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%.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

4.6. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.848.515	5.703.734
Andere activa opgenomen in de schuldratio	254.372	258.587
Andere activa	<u>73.924</u>	<u>123.219</u>
Totaal activa	6.176.811	6.085.540
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.511.954	3.163.877
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	63.908	118.908
Minderheidsbelangen	<u>5.039</u>	<u>6.564</u>
Eigen vermogen	3.580.901	3.289.349
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.421.708	2.601.510
Andere verplichtingen	<u>174.202</u>	<u>194.681</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.176.811	6.085.540
<i>Schuldratio (%)</i>	39,7%	43,6%

Op 31 december 2023 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 95% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2022: 94%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40¹⁵ en een bedrag van 5.849 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2022: 5.704 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2023: 5.588 miljoen €; 31 december 2022: 5.449 miljoen €) stijgen met 139 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is voornamelijk toe te schrijven aan 262 miljoen € uit de oplevering van ontwikkelingsprojecten, aan 65 miljoen € uit investeringsactiviteiten en aan 22 miljoen € uit wisselkoersverschillen, en wordt gedeeltelijk afgezwakt door -122 miljoen € uit de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie, -72 miljoen € uit desinvesteringactiviteiten en -16 miljoen € uit overdrachten naar de grondreserve.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2023: 169 miljoen €; 31 december 2022: 184 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie bijlage 4).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (31 december 2023: 73 miljoen €; 31 december 2022: 70 miljoen €).
- Een **grondreserve** van 19 miljoen € (31 december 2022: 0 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 117,6 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven nettoactief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt hoofdzakelijk de resterende participatie van 25% in Immo NV opgenomen die op 31 december 2023 35,5 miljoen € bedraagt (31 december 2022: 40,4 miljoen €).

¹⁵ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (U.K.) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, RENium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Advisory (IRL) Limited en Jones Lang LaSalle España SA).



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

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

De **andere activa** (31 december 2023: 73,9 miljoen €; 31 december 2022: 123,2 miljoen €) omvatten de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in cash. Op 31 december 2023 bedraagt het kapitaal 1.255 miljoen €¹⁶ (31 december 2022: 1.052 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.512 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2022: 3.164 miljoen €, inclusief het dividend van 141,2 miljoen € dat in mei 2023 werd uitgekeerd);
- of 3.576 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2022: 3.283 miljoen €, inclusief het dividend van 141,2 miljoen € dat in mei 2023 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2023 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 2.422 miljoen € (31 december 2022: 2.602 miljoen €). Daarvan betreft 2.280 miljoen € (31 december 2022: 2.452 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. Aedifica's geconsolideerde **schuldgraad** bedraagt dus 39,7% (31 december 2022: 43,6%).

De **andere passiva** van 174,2 miljoen € (31 december 2022: 194,7 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de uitgestelde belastingen (31 december 2022: 138,7 miljoen €; 31 december 2022: 164,1 miljoen €), de vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (31 december 2023: 12,9 miljoen €; 31 december 2022: 13,6 miljoen €) en de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2023: 9,8 miljoen €; 31 december 2022: 3,9 miljoen €).

¹⁶ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

4.7. 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 indekkingsinstrumenten¹⁷ en na uitkering van het dividend 2022 in mei 2023¹⁸, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 73,86 € op 31 december 2023 (31 december 2022: 75,84 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2023	31/12/2022
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2022, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	73,86	75,84
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>1,34</u>	<u>2,98</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2022	75,20	78,83
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	39.855.243

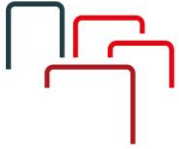
Aantal aandelen	31/12/2023	31/12/2022
Aantal beursgenoteerde aandelen ¹	47.550.119	39.855.243
Totaal aantal eigen aandelen	277	277
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.549.842	39.854.966
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	43.706.129	38.113.384
Aantal dividendrechten ²	43.862.078	38.152.107

¹ 379.474 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 31 mei 2023 (deze nieuwe aandelen hebben recht op het volledige dividend voor het boekjaar 2023) en 7.315.402 nieuwe aandelen op 4 juli 2023 (deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 4 juli 2023).

² Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

¹⁷ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +1,34 € per aandeel op 31 december 2023 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 63,9 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

¹⁸ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 79,38 € per aandeel op 31 december 2022 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2022) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2023 werd uitgekeerd, en werd in deze tabel verminderd met 3,54 € per aandeel om te kunnen worden vergeleken met de nettoactiefwaarde op 30 juni 2023. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 141,2 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2022 (39.855.243).



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

5. Vooruitzichten en dividend

5.1. Vooruitzichten voor 2024

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.

In 2024 zal Aedifica zich verder toeleggen op de uitvoering van haar pipeline en het (pro)actieve beheer van haar portefeuille. Toch zal Aedifica ook investeringsopportuniteiten blijven verkennen, aangezien de Vennootschap in 2024 een geleidelijke verbetering (of op zijn minst de eerste tekenen daarvan) verwacht van de financiële prestaties van de zorgoperatoren in continentaal Europa (op basis van indicaties van operatoren over lokale markttrends), en een geleidelijke heropening van de investeringsmarkten (dankzij de daling van de langetermijnrente). Met een solide balans en een schuldgraad van ca. 40% bevindt Aedifica zich in een sterke positie om nieuwe opportuniteiten te verkennen indien en wanneer die zich zouden voordoen.

Op basis van de huidige beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille – en zonder onvoorziene ontwikkelingen – raamt de raad van bestuur de EPRA Earnings* voor het boekjaar 2024 op 223 miljoen € en de EPRA Earnings* per aandeel op 4,70 €. Het brutodividend voor 2024, betaalbaar in mei 2025, zal naar verwachting met 3% stijgen tot 3,90 € per aandeel, wat zou neerkomen op een (geconsolideerde) pay-out ratio van 83%.

Deze vooruitzichten voor 2024 zijn gebaseerd op de volgende onderliggende operationele en financiële hypothesen:

- Huurinkomsten van 330 miljoen €, als gevolg van opleveringen uit de pipeline en CPI-gerelateerde indexering.
- Oplevering van projecten uit de toegezegde pipeline van 295 miljoen € in 2024.
- Rekening houdend met de onvoorspelbaarheid van nieuwe investeringsopportuniteiten, gaat de budgetraming uit van beperkte investeringen bovenop de toegezegde pipeline. Deze hypothesen hebben voornamelijk betrekking op ontwikkelingsprojecten in Finland, die geen impact zullen hebben op de verwachte inkomsten voor 2024.
- Verkoop van niet-strategische activa in de loop van het jaar voor 100 miljoen €.
- Gemiddelde kost van de schulden van 2,2% in 2024.
- Hypothesen voor de wisselkoers van het pond sterling en de Zweedse kroon van respectievelijk 0,877 €/£ en 11,655 €/SEK.
- Belastingen
 - o Nederlandse dochtervennootschappen: Aedifica's budget voor het boekjaar 2024 gaat ervan uit dat opnieuw aan de FBI-vereisten zal worden voldaan en er zijn geen provisies voor verschuldigde en verrekenbare belastingen opgenomen. De definitieve aanslag van de vennootschapsbelasting voor het jaar 2022 werd begin 2024 ontvangen, waardoor de actuele belastingen met ca. 4,2 miljoen € zullen worden verlaagd (zie sectie 4.4).
 - o Dochtervennootschappen in het VK: Aedifica heeft het UK REIT-regime aangevraagd, dat van kracht zal zijn vanaf 1 februari 2024. Het budget omvat de verschuldigde en verrekenbare belastingen voor de maand januari en voor enkele beperkte activiteiten die buiten de scope vallen. De activa gelegen in Jersey en het eiland Man vallen niet onder het UK REIT-regime. Aangezien het dividend van AED UK Holdings Ltd voor het eerst zal worden uitbetaald in 2025, is er geen roerende voorheffing opgenomen in de begroting voor het boekjaar 2024 (zie sectie 4.5).



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

5.2. Dividend

Voor het boekjaar 2023 stelt Aedifica's raad van bestuur een brutodividend voor van 3,80 € per aandeel (+3% ten opzichte van het dividend over 2022). Het dividend zal worden verdeeld over coupon nr. 33 (1,9156 €, ex-coupon datum: 22 juni 2023) en coupon nr. 34 (die zal worden onthecht in mei 2024, 1,8844 €). De coupons zullen worden uitbetaald in mei 2024, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 14 mei 2024.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Verwachte betaaldatum	Brutodividend	Nettodividend
33	01/01/2023 – 03/07/2023	22/06/2023	vanaf 22/05/2024	1,9156 €	1,6283 €
34	04/07/2023 – 31/12/2023	16/05/2024	vanaf 22/05/2024	1,8844 €	1,6017 €

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

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Aedifica verbetert haar GRESB-score

Dat Aedifica's inzet inzake MVO vruchten afwerpt, blijkt uit de scores van verschillende ESG-evaluaties. In de GRESB¹⁹ behaalde de Groep een uitstekende score van 75/100 voor het referentiejaar 2022, wat Aedifica's inspanningen om haar koolstofuitstoot te verminderen benadrukt. Deze verbetering met zeven punten ten opzichte van vorig jaar is significant, des te meer omdat de gemiddelde GRESB-score van alle deelnemers met slechts één punt verbeterde.

Daarnaast werd Aedifica's rapportering over de inspanningen die de Groep deed op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen in 2022 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag van april 2023 en het milieugegevensrapport van juni 2023) voor het vierde jaar op rij bekroond met de 'EPRA sBPR Gold Award'.

Awards en MVO-benchmarks	2023	2022	2021	2020
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold
GRESB	75 **	68 **	66 **	57*
Sustainalytics Risk Rating	Low (11,1)	Low (11,1)	Low (11,9)	Low (17,8)
MSCI	A	A	BBB	BB

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

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



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

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

Voor het derde jaar op rij organiseerde Aedifica een medewerkerssurvey in samenwerking met Great Place to Work. Bij deze derde deelname werd de scope van de survey verder uitgebreid: De derde deelname breidde de reikwijdte van het onderzoek verder uit: hoewel het team in Finland al veel langer afzonderlijk participeerde, was dit de eerste keer dat hun survey volledig werd geïntegreerd in die van de Aedifica-groep. Met een participatiegraad van 90% was onze derde survey opnieuw een groot succes. Het leverde een uitstekende Trust Index-score op van 82% voor de hele Groep. Bovendien gaf 89% van de medewerkers aan dat ze Aedifica zouden aanbevelen als een fijne plek om te werken. Na de survey en een grondige analyse van de bedrijfscultuur werd Aedifica opnieuw erkend als 'Great Workplace', waardoor het ook in 2024 het Great Place to Work® Certified label wordt toegekend.



6.3. Hoivatilat is de 7^{de} beste werkplek in Europa

Nadat Hoivatilat eerder dit jaar²⁰ in het kader van de Great Place to Work-enquête werd erkend als de beste werkplek in Finland (categorie kleine organisaties), behaalde het in september de zevende plaats in de competitie op Europees niveau. Het team heeft deze erkenning verdiend na jaren werken aan het creëren van een stimulerende werkomgeving en een warme en vertrouwensvolle bedrijfscultuur. Ontdek meer over Hoivatilat's succes op de [website van Aedifica](#).

6.4. Aedifica opgenomen in de BEL ESG-index

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



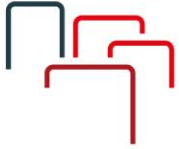
6.5. Community Days in België en Finland

Enkele jaren geleden lanceerde Aedifica haar Community Days programma, waarbij werknemers de kans krijgen om één werkdag per jaar vrijwilligerswerk te verrichten op één van onze zorglocaties, zodat ze in contact kunnen komen met onze verschillende stakeholders. In 2023 tilde de Groep de Community Days naar een hoger niveau door het concept verder uit te rollen naar het Finse team. In totaal deden 51 medewerkers 218 uur vrijwilligerswerk in acht zorgresidenties.

6.6. Succesvolle Operator Days & gestegen deelname aan exploitantensurvey

In 2023 organiseerde Aedifica twee Operator Days in Gent en Leuven om haar Belgische huurders te ondersteunen bij hun vastgoedvraagstukken. Eens in de drie jaar nodigt Aedifica haar huurders uit om deel te nemen aan de Operator Days om kennis en best practices uit te wisselen over onderwerpen als

²⁰ Zie Aedifica's tussentijds financieel verslag van het eerste kwartaal, gepubliceerd op 10 mei 2023.



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

efficiënt vastgoedbeheer, investeringen in innovatie, nieuwe vastgoedgerelateerde zorgoplossingen en de risico's en opportuniteiten van de klimaatverandering. Deze twee edities in België, waarbij de nadruk lag op de opportuniteiten van duurzaamheid in de residentiële ouderenzorg, waren een succes met meer dan 300 deelnemende vertegenwoordigers.

Aedifica heeft ook een nieuwe exploitantensurvey gehouden om beter te begrijpen op welke gebieden de samenwerking met de huurders kan worden verbeterd. Met een responsgraad die 32% hoger lag dan in 2021, bleken huurders opnieuw geïnteresseerd om deel te nemen aan de survey. De topprioriteiten voor exploitanten bleven grotendeels onveranderd: het vinden van gekwalificeerd personeel en het verbeteren van de bezettingsgraad blijven de grootste zorgen van onze huurders.

7. Financiële kalender²¹

Financiële kalender	
Jaarlijks financieel verslag 2023	Begin april 2024
Tussentijdse resultaten 31/03/2024	02/05/2024
Gewone algemene vergadering 2024	14/05/2024
Ex-date coupon no. 34	16/05/2024
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2023	Vanaf 22/05/2024
Environmental Data Report	Juni 2024
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2024	31/07/2024
Tussentijdse resultaten 30/09/2024	30/10/2024
Jaarlijks persbericht 31/12/2024	Februari 2025

8. Verslag van de commissaris

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

²¹ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

21 februari 2024 – vóór opening van de markten

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van ca. 620 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van ruim 5,8 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 20 februari 2024 ca. 2,6 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 +32 494 573 115
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

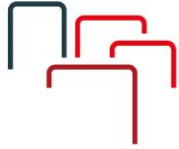
Investor Relations Manager

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

Ontdek Aedifica's MVO-verslag

www.aedifica.eu





21 februari 2024 – vóór opening van de markten

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
I. Huurinkomsten	314.174	273.132
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-1.134	-1.589
Nettohuurresultaat	313.040	271.543
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.193	3.934
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	-7.205	-3.979
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-90	355
Vastgoedresultaat	312.938	271.853
IX. Technische kosten	-3.169	-3.373
X. Commerciële kosten	-58	-29
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-114	-53
XII. Beheerkosten vastgoed	-6.452	-4.655
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.424	-1.110
Vastgoedkosten	-11.217	-9.220
Operationeel vastgoedresultaat	301.721	262.633
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-35.740	-33.556
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-171	597
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	265.810	229.674
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-856	787
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-143.636	84.877
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-26.072	-18.103
Operationeel resultaat	95.246	297.235
XX. Financiële opbrengsten	3.006	1.606
XXI. Netto-interestkosten	-45.004	-30.651
XXII. Andere financiële kosten	-5.181	-7.194
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-50.878	123.242
Financieel resultaat	-98.057	87.003
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-256	2.168
Resultaat voor belastingen	-3.067	386.406
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	25.565	-54.345
XXVI. Exit taks	54	-330
Belastingen	25.619	-54.675
Nettoresultaat	22.552	331.731
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-1.983	-47
Aandeelhouders van de groep	24.535	331.778
Gewoon resultaat per aandeel (€)	0,56	8,71
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	0,56	8,71



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

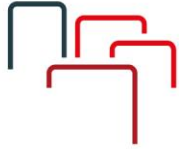
21 februari 2024 – vóór opening van de markten

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
I. Nettoresultaat	22.552	331.731
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-2.293	17.972
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	14.242	-38.498
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-2.484	5.369
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	32.017	316.574
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-1.983	-47
Aandeelhouders van de groep	34.000	316.621

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
I. Vaste activa		
A. Goodwill	117.597	143.669
B. Immateriële vaste activa	1.663	1.857
C. Vastgoedbeleggingen	5.790.357	5.619.701
D. Andere materiële vaste activa	2.184	2.573
E. Financiële vaste activa	98.665	132.322
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	3.023	4.662
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	35.985	40.824
Totaal vaste activa	6.049.474	5.945.608
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	58.158	84.033
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	23.290	23.577
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	9.384	10.273
F. Kas en kasequivalenten	18.253	13.891
G. Overlopende rekeningen actief	18.252	8.158
Totaal vlottende activa	127.337	139.932
TOTAAL ACTIVA	6.176.811	6.085.540

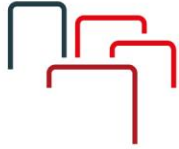


PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

21 februari 2024 – vóór opening van de markten

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2023	31/12/2022
(x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	1.203.638	1.006.881
B. Uitgiftepremie	1.719.001	1.516.108
C. Reserves	628.688	428.018
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	481.914	389.859
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4.344	8.945
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	113.177	-11.193
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-294	-451
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	64	-13.629
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-244	-99
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-112.367	-71.715
m. Andere reserves	-3.277	250
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	136.909	117.023
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	8.493	9.059
D. Nettoresultaat van het boekjaar	24.535	331.778
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.575.862	3.282.785
II. Minderheidsbelangen	5.039	6.564
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.580.901	3.289.349
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.958.750	2.017.256
a. Kredietinstellingen	1.166.915	1.240.399
c. Andere	791.835	776.857
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	90.943	82.232
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.760	3.858
b. Andere	81.183	78.374
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	251	375
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	138.658	164.117
Totaal langlopende verplichtingen	2.188.602	2.263.980
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	321.549	435.164
a. Kredietinstellingen	78.949	172.164
c. Andere	242.600	263.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.798	3.487
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	57.177	66.853
a. Exit taks	44	5.990
b. Andere	57.133	60.863
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen passief	25.784	26.707
Totaal kortlopende verplichtingen	407.308	532.211
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.595.910	2.796.191
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.176.811	6.085.540



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

4. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 31/12/2023	Nog uit te voeren
Lopende projecten		347	168	179
Oplevering 2024		228	140	88
BE		11	5	6
Résidence Véronique	Vulpia	10	5	5
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		35	28	7
Seniorenkwartier Gera ²	Specht Gruppe	16	14	1
Haus Marxloh ³	Procuritas	4	4	0
Fredenbeck ²	Specht & Tegeler	15	10	5
NL		13	7	6
De Volder Staete	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	13	7	6
UK		33	15	18
North Bay Group-projecten	North Bay Group	1	0	1
St Mary's Lincoln	North Bay Group	16	6	10
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	9	7
FI		60	42	18
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	9	8	2
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	51	35	16
SE		21	15	7
Zweden – pipeline 2024	Meerdere huurders	21	15	7
IE		43	22	21
Altadore	Virtue	1	0	1
Dublin Stepside ²	Virtue	26	18	8
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	4	12
ES		12	6	6
Tomares Miró	Neurocare Home	12	6	6
Oplevering 2025		83	25	58
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
UK		1	0	1
St. Joseph's	LV Care Group	1	0	1
FI		49	23	26
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	23	11	12
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	19	9	10
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	7	3	4
ES		13	1	12
Zamora Av. de Valladolid ²	Neurocare Home	13	1	12
Oplevering 2026		5	1	5
DE		5	1	5
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Oplevering 2027		30	1	29
DE		30	1	29
Seniorenkwartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	30	1	29
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		67	0	67
Oplevering 2024		67	0	67
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		42	0	42
Dawlish ³	Maria Mallaband	16	0	16
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	Maria Mallaband	15	0	15
FI		7	0	7
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	0	7
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		413	168	245
Variatie van de reële waarde			-2	
Afrondingen & andere			3	
Bedrag op de balans			169	

¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£ en 11,14082 €/SEK).

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

³ Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2023 (zie sectie 2.3 hierboven).

Van het totale investeringsbudget werd na 31 december 2023 reeds ca. 34 miljoen € gerealiseerd door de oplevering van zes projecten (zie sectie 2.3 hierboven).



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

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

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

5.1. Vastgoedbeleggingen

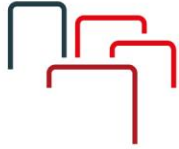
Aedifica maakt gebruik van onderstaande prestatemaatstaven om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Deze prestatemaatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze stellen het vastgoed voor dat op verschillende manieren wordt samengebracht om de lezer de meest relevante informatie aan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

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.529.564	5.365.071
+ Gebruiksrechten van gronden	73.172	70.335
+ Projectontwikkelingen	168.950	184.295
+ Grondreserve	18.671	-
Vastgoedbeleggingen	5.790.357	5.619.701
+ Activa bestemd voor verkoop	58.158	84.033
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.848.515	5.703.734
- Projectontwikkelingen	-168.950	-184.295
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.679.565	5.519.439

5.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Huurinkomsten	314.174	273.132
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-36.939	-9.546
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	277.235	263.586



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

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

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

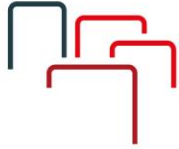
Aedifica maakt gebruik van de operationele marge* en de exploitatiemarge* om de rendabiliteit van haar verhuuractiviteiten te illustreren. Respectievelijk staan ze voor het operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat en het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille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

31/12/2023

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

31/12/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	67.432	56.738	33.571	57.472	44.725	3.917	9.245	32	-	273.132
Nettohuurresultaat (b)	67.080	56.369	32.884	57.324	44.695	3.914	9.245	32	-	271.543
Vastgoedresultaat (c)	67.092	56.295	32.928	57.318	45.180	3.763	9.245	32	-	271.853
Operationeel vastgoedresultaat (d)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-	262.633
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-32.959	229.674
Operationele marge* (d)/(b)										96,7%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										84,6%
Operationele kosten* (e)-(b)										41.869



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

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

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

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
XX. Financiële opbrengsten	3.006	1.606
XXI. Netto-interestkosten	-45.004	-30.651
XXII. Andere financiële kosten	-5.181	-7.194
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-47.179	-36.239

5.5. Gemiddelde kost van de schulden*

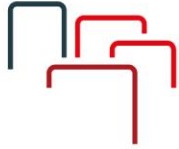
Aedifica gebruikt de gemiddelde kost van de schulden* en de gemiddelde kost van de schulden* (inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen) om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Deze prestatemaatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze staan respectievelijk voor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

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.395.149	2.263.976
XXI. Netto-interestkosten	-45.004	-30.651
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	2.181	1.183
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.393	951
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-41.430	-28.517
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	1,7%	1,3%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-3.514	-3.437
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-44.944	-31.954
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	1,9%	1,4%

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

Aedifica gebruikt de rentedekkingsratio* om te meten in hoeverre zij in staat is te voldoen aan de 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 €)	01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	265.810	229.674
XXI. Netto-interestkosten	-45.004	-30.651
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	5,9	7,5



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

5.7. Nettoschuld/EBITDA*

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

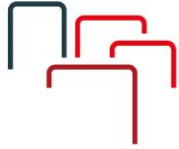
(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.280.299	2.452.420
- Kas en kasequivalenten	-18.253	-13.891
Netto schuld (IFRS)	2.262.046	2.438.529
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	265.810	229.674
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) ¹	2.180	1.868
EBITDA (IFRS)	267.990	231.542
Netto schuld / EBITDA	8,4	10,5

¹ TTM (trailing 12 months) wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

5.8. Eigen vermogen

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

(x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.575.862	3.282.785
- Effect van de uitkering van het dividend 2022	0	-141.163
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2022	3.575.862	3.141.622
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-63.908	-118.908
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.511.954	3.022.714



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

5.9. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

5.9.1. EPRA Earnings*

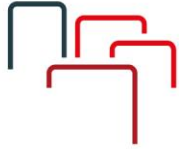
EPRA Earnings*	31/12/2023	31/12/2022
<i>x 1.000 €</i>		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	24.535	331.778
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	143.636	-84.877
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	856	-787
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Afschrijving van goodwill	26.072	18.103
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	50.878	-123.242
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-24.314	42.705
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	574	-1.806
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-2.658	-488
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	219.579	181.386
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	43.706.129	38.113.384
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	5,02	4,76
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	5,02	4,76



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

5.9.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

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

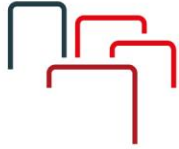


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

21 februari 2024 – vóór opening van de markten

Situatie op 31 december 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.141.622	3.141.622	3.141.622
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	78,83	78,83	78,83
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	772	772	772
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.140.850	3.140.850	3.140.850
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.140.850	3.140.850	3.140.850
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	159.238	159.238	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-118.908	-118.908	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-188.830	-188.830
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.857	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			206.173
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	288.748	0	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.515.088	3.035.653	3.203.353
Aantal aandelen in omloop	39.855.243	39.855.243	39.855.243
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	88,20	76,17	80,37
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.258.625	77%	100%

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



21 februari 2024 – vóór opening van de markten

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

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

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

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



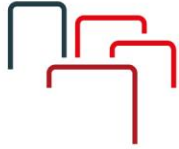
21 februari 2024 – vóór opening van de markten

5.9.4. EPRA Vacancy Rate

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

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2022						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	66.273	65.641	534.633	70.880	-	65.644	0,0%
Duitsland	54.204	52.580	570.274	61.103	-	58.542	0,0%
Nederland	32.884	30.883	355.370	36.043	692	37.287	1,9%
Verenigd Koninkrijk	54.820	52.855	310.210	61.328	-	58.474	0,0%
Finland	44.555	42.484	257.350	51.779	561	55.513	1,0%
Zweden	3.914	3.435	17.323	3.866	-	4.030	0,0%
Ierland	9.245	9.107	96.816	15.379	-	14.743	0,0%
Spanje	32	32	8.449	75	-	75	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	265.927	257.017	2.150.425	300.453	1.253	294.308	0,4%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2022	330	330					
Gebouwen bestemd voor verkoop	5.286	5.286					
Grondreserve	-	-					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	271.543	262.633					

1. Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
2. Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
3. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 december 2023 of op 31 december 2022 waren getekend.
4. In België zijn de GHW-niveaus gebaseerd op de dagprijzen die worden aangerekend in woonzorgcentra, die naar verwachting zullen stijgen met een tijdsverschil ten opzichte van de indexatie van de huurgelden.

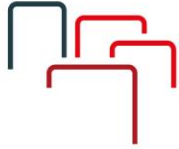


21 februari 2024 – vóór opening van de markten

5.9.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-48.364	-43.458
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-1.134	-1.589
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-12	-45
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-90	355
<i>Technische kosten</i>	-3.169	-3.373
<i>Commerciële kosten</i>	-58	-29
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-114	-53
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-6.452	-4.655
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.424	-1.110
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-35.740	-33.556
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-171	597
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-48.364	-43.458
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	114	53
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-48.250	-43.405
Brutohuurinkomsten (C)	314.174	273.132
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	15,4%	15,9%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	15,4%	15,9%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	1.085	422

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 van Aedifica's jaarverslag 2022 (samenvatting van de specifieke grondslagen voor financiële verslaggeving) activeert Aedifica de algemene en operationele uitgaven (erelonen voor projectbeheer, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met projectontwikkelingen.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

21 februari 2024 – vóór opening van de markten

5.9.6. Capital expenditure

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

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

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



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

21 februari 2024 – vóór opening van de markten

5.9.7. EPRA LTV*

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

EPRA LTV*	31/12/2022				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.604.966	-	16.129	24.525	1.596.570
Thesauriebewijzen	263.000	-	-	-	263.000
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.454	-	-	-	584.454
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	33.003	-	11	1.952	31.062
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	13.891	-	7.002	121	20.772
Nettoschuld (A)	2.471.532	-	9.138	26.356	2.454.314
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.365.071	-	43.070	36.625	5.371.516
Activa bestemd voor verkoop	84.033	-	4.624	1.137	87.520
Projectontwikkelingen	184.295	-	3.060	3.107	184.248
Grondreserve	-	-	-	-	-
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	150	-	150
Financiële activa	8.900	-	-	-	8.900
Totale investeringsactiva (B)	5.642.299	-	50.904	40.869	5.652.334
LTV (A/B)	43,80%				43,42%