

31 oktober 2023 – 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')

### **Tussentijds financieel verslag** **3<sup>de</sup> kwartaal 2023**

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

- EPRA Earnings\* bedragen 167,3 miljoen €<sup>1</sup> (+24% t.o.v. 30 sept. 2022), ofwel 3,95 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 233,5 miljoen € (+17% t.o.v. 30 sept. 2022)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\* stijgen in de eerste 9 maanden van 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 30 september 2023**

- 611 zorglocaties voor ca. 46.800 eindgebruikers verspreid over 8 landen
- Investeringsprogramma van 513 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan nog 318 miljoen € moet worden geïnvesteerd. Over het 3<sup>de</sup> kwartaal werden 7 projecten uit de pipeline afgerond voor een totaal investeringsbudget van ca. 91 miljoen €

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

- Schuldgraad van 39,7% op 30 september 2023
- Versterking van het eigen vermogen: 406 miljoen € opgehaald op kapitaalmarkten via twee kapitaalverhogingen (rights issue & keuzedividend) sinds het begin van het jaar
- Nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten ten bedrage van 445 miljoen € sinds het begin van het jaar (waarvan 105 miljoen € nieuwe financieringen zijn)
- Niet-opgenomen bedrag van 929 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P

#### **Vooruitzichten voor 2023**

- De geraamde EPRA Earnings\* per aandeel voor het volledige boekjaar 2023 worden verhoogd naar minstens 4,95 €/aandeel (voorheen 4,85 €/aandeel), inclusief een eenmalig EPRA-resultaat van €0,21/aandeel als gevolg van het verkrijgen van het FBI-regime voor de Nederlandse dochterondernemingen
- De dividendvooruitzichten van 3,80 €/aandeel (bruto) worden herbevestigd

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

<sup>1</sup> 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 6).



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

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

Kerncijfers vastgoed	30/09/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) <sup>3</sup>	5.836	5.704
Aantal gebouwen	611	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	30/09/2023	31/12/2022
Schuldgraad (in %)	39,7%	43,6%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,8%	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)	4,3	4,7
Interest Cover Ratio* (ICR) <sup>4</sup>	5,9	7,5
Indekkingsgraad (in %)	97,5%	88,7% <sup>5</sup>
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	5,1	6,6
Nettoschuld/EBITDA*	8,6	10,5
	30/09/2023	30/09/2022
Huurinkomsten (in miljoen €)	233,5	200,4
EPRA Earnings* (in miljoen €)	167,3	134,5
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	89,5	378,0
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	14,7%	15,8%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	14,7%	15,8%
Kerncijfers per aandeel	30/09/2023	31/12/2022
EPRA NRV* (in €/aandeel)	84,51	88,20
EPRA NTA* (in €/aandeel)	73,89	76,17
EPRA NDV* (in €/aandeel)	77,60	80,37
	30/09/2023	30/09/2022
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	3,95	3,58
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	2,11	10,07

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

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

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

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



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

## **1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 juli 2023**

In het derde kwartaal van 2023 boekte Aedifica opnieuw solide resultaten die boven het vooropgestelde budget liggen. Dit weerspiegelt zich in een sterke jaar-op-jaargroei van de huurinkomsten dankzij de indexering van huurgelden en de oplevering van projecten uit het investeringsprogramma. Bovendien heeft de Groep een sterke balans behouden en heeft ze de kost van de schulden op een redelijk niveau weten te houden.

Er werd slechts weinig geïnvesteerd omdat Aedifica in de huidige marktomstandigheden gedisciplineerd wil blijven in het gebruik van haar kapitaal. Op middellange termijn ziet de Groep echter de veerkracht van de vastgoed-sector in de gezondheidszorg ondersteund door de behoefte aan extra capaciteit als gevolg van de vergrijzing van de babyboomgeneratie, die in bepaalde markten nu al tot uiting komt in wachtlijsten.

### **SOLIDE RESULTATEN**

Over de eerste negen maanden van 2023 genereerde Aedifica's portefeuille 233,5 miljoen € aan huurinkomsten, een stijging van ca. 17% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Die toename wordt niet alleen verklaard door de projecten die werden opgeleverd uit de pipeline, maar ook door de indexering van de huurgelden, die 5,8% bedroeg. Het resulteerde ook in EPRA Earnings\* die boven het budget lagen. Op 30 september 2023 bedroegen ze 167,3 miljoen € (134,5 miljoen € op 30 september 2022, een stijging van ongeveer 24%), hetzij 3,95 € per aandeel. Dat resultaat wordt ondersteund door een eenmalige belastingteruggave van ca. 9,0 miljoen € als gevolg van het verkrijgen van het regime van de Fiscale Beleggingsintellingen (FBI) in Nederland voor de boekjaren 2016 tot en met 2021 (zie sectie 4.4). Aedifica's nettoresultaat bedraagt 89,5 miljoen €.

Dankzij deze solide resultaten kan Aedifica's raad van bestuur de totale brutodividendvooruitzichten van 3,80 € per aandeel voor het boekjaar 2023 herbevestigen en de geraamde EPRA Earnings\* optrekken tot minstens 4,95 € per aandeel (zie sectie 5 'Vooruitzichten').

### **AFBOUW VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA & ASSET MANAGEMENT**

In het derde kwartaal werden zeven projecten afgerond voor een totaalbedrag van ca. 91 miljoen €. Daardoor verminderde de omvang van het investeringsprogramma tot ca. 513 miljoen € op 30 september 2023. In de loop van de komende weken zullen naar verwachting nog een aantal projecten worden opgeleverd, waardoor de omvang van het investeringsprogramma verder zou moeten afnemen tot ca. 425 miljoen € tegen het einde van het jaar.

Door de voltooiing van deze projecten groeide Aedifica's portefeuille tot 611 zorglocaties met capaciteit voor ca. 35.600 bewoners en 11.200 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille\* bedraagt ca. 5.836 miljoen € (tegenover 5.704 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Aedifica heeft zich ook toegespitst op asset management, niet alleen door de rotatie van activa in de portefeuille met de verkoop van vijf Brusselse gebouwen die werden geëxploiteerd door Orpea, maar ook door de exploitatie van zeven gebouwen in België en Duitsland over te dragen aan andere huurders (zie pagina 6).

### **EEN 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. De Groep heeft haar sterke balans ook te danken aan de kapitaalverhoging van 380 miljoen € van begin juli, die het eigen vermogen van Aedifica heeft versterkt en de geconsolideerde schuldgraad heeft verlaagd van 45,6% (op 30 juni 2023) tot 39,7% op 30 september.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

Sinds het begin van het jaar heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door voor ca. 445 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten, waarvan 340 miljoen € herfinancieringen en 105 miljoen € nieuwe financieringen zijn. 295 miljoen € van die bankfinancieringen is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

### VOORUITGANG IN MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Ook op het vlak van MVO heeft Aedifica de voorbije maanden niet stilgezeten, zoals 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. Daarnaast bewees de Groep in september dat het niet alleen zijn verantwoordelijkheid neemt op het vlak van milieuprestaties, maar ook op sociaal vlak als werkgever. De Finse dochteronderneming Hoivatilat werd in de Great Place to Work-survey uitgeroepen tot de zevende beste werkplek in Europa.



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



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

## 2. Belangrijke gebeurtenissen

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

- 1 nieuw project aangekondigd in Finland en acquisitie van een grondpositie in België

In het derde kwartaal heeft Aedifica een nieuw ontwikkelingsproject in Finland en de acquisitie van een grondpositie in België aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 9 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) <sup>1</sup>	Pipeline (miljoen €) <sup>2</sup>	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
<b>België</b>				<b>1,5</b>	<b>-</b>			
Bree Witte Torenstraat	Grondreserve	Bree	14/09/2023	1,5	-			
<b>Finland</b>				<b>-</b>	<b>7,5</b>			
Kerava Pianonsoittajankatu	Ontwikkeling	Kerava	02/09/2023	-	7,5	Q3 2024	20 jaar - NN	Ikifit
<b>Totaal</b>				<b>1,5</b>	<b>7,5</b>			

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

<sup>2</sup> 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 opgevoerd in het overzicht van het investeringsprogramma (zie bijlage 3).

- 7 projecten opgeleverd

In de loop van het derde kwartaal werden in totaal zeven projecten uit het investeringsprogramma voltooid voor een totaalbedrag van ca. 91 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
<b>Nederland</b>				<b>7</b>		
Tiel Bladergroenstraat	Ontwikkeling	Tiel	14/07/2023	7	20 jaar - NNN	Saamborgh
<b>Verenigd Koninkrijk</b> <sup>2</sup>				<b>11</b>		
St. Joseph's <sup>3</sup>	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
<b>Finland</b>				<b>2,5</b>		
Oulu Upseerinkatu	Ontwikkeling	Oulu	14/07/2023	2,5	15 jaar - NN	English Speaking Playschool of Oulu
<b>Ierland</b>				<b>70</b>		
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
<b>Totaal</b>				<b>90,5</b>		

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

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

<sup>3</sup> Gedeeltelijke oplevering.



*Oulu Upseerinkatu in Oulu (FI)  
School opgeleverd in juli 2023*



*Tiel Bladergroenstraat in Tiel (NL)  
Zorgresidentie opgeleverd in juli 2023*



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

## **2.2. Andere gebeurtenissen**

### **- Overdracht van de exploitatie van woonzorgcentra in België en Duitsland naar nieuwe uitbaters**

In België werd de exploitatie van zorgcampus Klein Veldekens eind september 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.

In Duitsland werd de exploitatie van zes woonzorgcentra (Seniorenquartier Weyhe, Schwerin, Seniorenquartier Kaltenkirchen, Seniorenquartier Lübbecke, Seniorenquartier Espelkamp en Seniorenquartier Beverstedt) begin juli overgedragen van EMVIA Living naar Specht Gruppe. De bestaande huurovereenkomsten – met inbegrip van huurniveaus – blijven gehandhaafd, hoewel er tijdens de overdrachtsfase huurvrije periodes worden toegekend. Na deze overdrachten heeft Aedifica nu achttien zorglocaties met Specht Gruppe als exploitant die 3,2% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen, terwijl EMVIA Living negen zorglocaties van Aedifica exploiteert die 2,3% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen. In de komende weken zal de exploitatie van vijf bijkomende EMVIA-woonzorgcentra worden overgedragen naar Specht Gruppe.

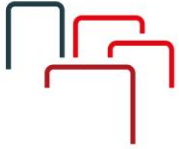
### **- Verkoop van 4 van de 5 Orpea-woonzorgcentra in Brussel uitgevoerd**

Op 30 oktober 2023 werd de eerder aangekondigde verkoop afgerond van vier Brusselse woonzorgcentra die door Orpea worden geëxploiteerd. Het gaat om de gebouwen Bel-Air, Jardins de Provence, New Philip en Résidence du Golf. Zoals aangekondigd in het halfjaarlijks financieel verslag werd ook een overeenkomst getekend voor de verkoop van het laatste gebouw (Résidence Service). Die verkoop zal in de komende weken worden afgerond.

Ter herinnering, 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. Bijgevolg besliste Aedifica om deze gebouwen te verkopen en werden er overeenkomsten getekend met verschillende kopers.

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

Op 30 september 2023 exploiteerde Orpea 21 woonzorgcentra van Aedifica (BE: 9; DE: 5; NL: 7), goed voor 4,5% van de contractuele huurinkomsten van de Groep (BE: 2,3%; DE: 1,1%; NL: 1,1%). Na de verkoop van de vijf gebouwen in Brussel zal Orpea 3,3% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigen (BE: 1,1%; DE: 1,1%; NL: 1,1%).



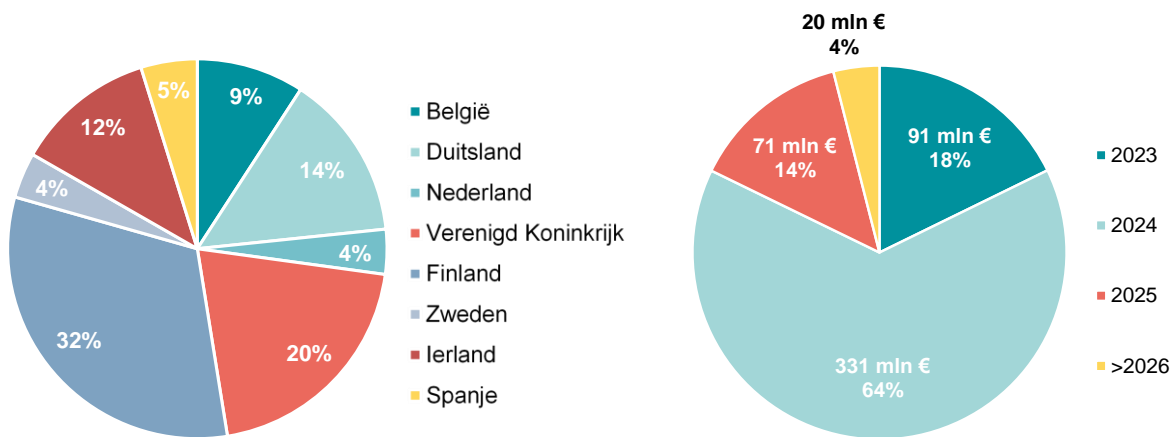
31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

### 2.3. Investeringsprogramma op 30 september 2023

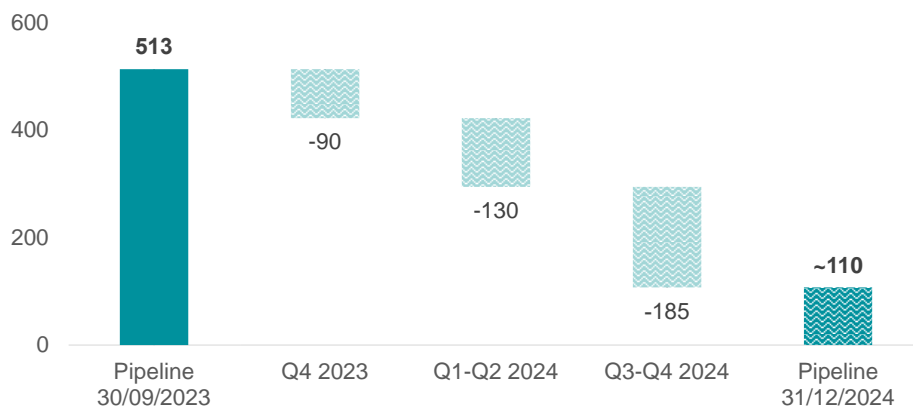
Aedifica heeft op 30 september 2023 een totaal investeringsprogramma van ca. 513 miljoen €, waarvan ca. 196 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 318 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 3 voor een volledig overzicht).

Aedifica verwacht een verdere afname van de omvang van haar investeringsprogramma tot ca. 425 miljoen € tegen het einde van het jaar.

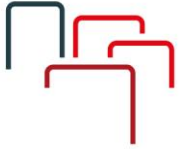
Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



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



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

### **3. Beheer van de financiële middelen**

#### **3.1. Financiële schulden**

Tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar 2023 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten bij zeven banken. In totaal heeft Aedifica kredieten afgesloten voor 445 miljoen €, waarvan 340 miljoen € aan herfinancieringen en 105 miljoen € aan nieuwe financieringen. Deze leningen hebben vervaldagen tussen 2026 en 2029.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldagen van Aedifica's financiële schulden er op 30 september 2023 als volgt uit:

<b>Financiële schuld (in miljoen €) <sup>1</sup></b>	<b>Toegezegde financiering</b>		<b>Kortlopende thesauriebewijzen</b>
	<b>Lijnen</b>	<b>Opname</b>	
31/12/2023	15	15	162
31/12/2024	370	265	16
31/12/2025	531	166	-
31/12/2026	630	265	-
31/12/2027	545	382	-
31/12/2028	472	403	-
>31/12/2028	651	611	-
<b>Totale schuld op 30 september 2023</b>	<b>3.213</b>	<b>2.107</b>	<b>177</b>

<sup>1</sup> Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2023 (0,86655 €/£).

Op 30 september 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 4,3 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.106 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 929 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 1.182 miljoen €, waarvan 959 miljoen € is opgenomen op 30 september 2023 (42% van de opgenomen schuld). 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% (30 september 2022: 1,4%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 30 september 2023 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 97,4%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 5,1 jaar.

Op 30 september 2023 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 39,7%.

In juli heeft S&P de investment-grade rating 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.





31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

### **3.2. Kapitaal**

- Kapitaalverhoging van 380,4 miljoen €

Op 21 juni 2023 lanceerde Aedifica een openbare aanbieding 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 €.



*Oulu Jahtivoudintie in Oulu (FI)  
School opgeleverd in juni 2023*



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

#### **4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 september 2023**

##### **4.1. Patrimonium op 30 september 2023**

Tijdens de eerste negen maanden van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**<sup>6</sup> met ca. 133 miljoen € gestegen van 5.704 miljoen € tot 5.836 miljoen €. Deze waarde van 5.836 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>7</sup> (5.641 miljoen €) en de projectontwikkelingen (195 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 (-85,7 miljoen € of -1,6% over de eerste negen maanden). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| - België: -19,7 miljoen € (-1,5%)              | - Finland: -20,5 miljoen € (-2,1%) |
| - Duitsland: -37,6 miljoen € (-3,1%)           | - Zweden: -6,1 miljoen € (-7,9%)   |
| - Nederland: -14,2 miljoen € (-2,2%)           | - Ierland: -7,2 miljoen € (-2,5%)  |
| - Verenigd Koninkrijk: +19,2 miljoen € (+2,0%) | - Spanje: +0,5 miljoen €           |

Als gevolg van de stijging van de langetermijnrente daalden in de eerste negen maanden van 2023 de waarderingen van de experts met 1,5% bij ongewijzigde portefeuille (-0,2% voor het derde 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 88% voor de mature portefeuille eind juni en een stijgende huurdekking. Op 30 juni 2023 bedroeg de huurdekking<sup>8</sup> over 12 maanden van de mature activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 1,9x.

Op 30 september 2023 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop\*) 611 zorglocaties, met een totale capaciteit voor bijna 35.600 bewoners en ruim 11.200 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.200.000 m<sup>2</sup>.

- |  |   |
|--|---|
| - 1.281 miljoen € in België (85 sites)                   | - 651 miljoen € in Nederland (72 sites) |
| - 1.172 miljoen € in Duitsland (100 sites)               | - 376 miljoen € in Ierland (21 sites)   |
| - 1.029 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (113 sites) | - 68 miljoen € in Zweden (24 sites)     |
| - 965 miljoen € in Finland (194 sites)                   | - 3 miljoen € in Spanje (2 sites)       |

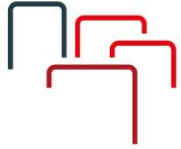


*Helsinki Ensikodintie in Helsinki (FI)  
Opvanghuis opgeleverd in oktober 2023*

<sup>6</sup> Inclusief de activa bestemd voor verkoop\*.

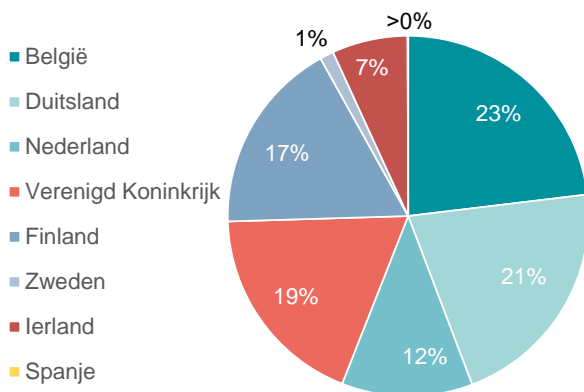
<sup>7</sup> Inclusief de activa bestemd voor verkoop\*, een gebruiksrecht van 74 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en een grondreserve van 22 miljoen €.

<sup>8</sup> Huurdekking berekend als de Ebitdarm van de huurder voor de laatste 12 maanden gedeeld door de huur voor dezelfde periode.

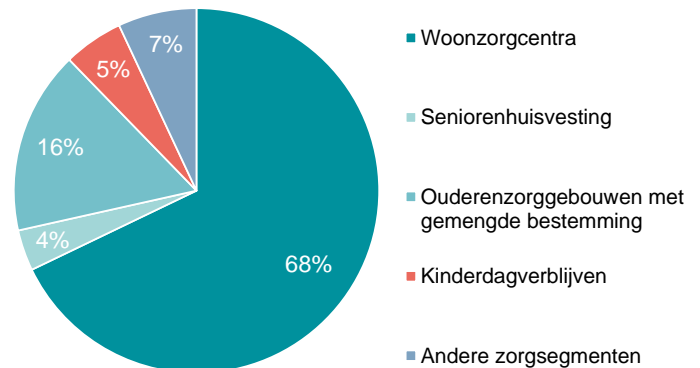


## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – vóór opening van de markten



Geografische spreiding  
(in reële waarde)



Verdeling per gebouwtype  
(in reële waarde)

De **globale bezettingsgraad**<sup>9</sup> bedraagt 100% op 30 september 2023. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

### 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%.

30/09/2023

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK <sup>2</sup>	FI	SE <sup>2</sup>	IE	ES <sup>3</sup>	Vastgoedbeleggingen in exploitatie <sup>4</sup>	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen <sup>4</sup>
Reële waarde	1.280.623	1.172.330	650.698	1.029.002	965.330	68.406	376.258	2.955	5.545.602	195.170	73.511	22.069	5.836.352
Jaarlijkse contractuele huurgelden	74.391	61.927	39.764	65.025	55.827	4.147	21.033	124	322.240	-	-	-	-
Brutorendement (%) <sup>1</sup>	5,8%	5,3%	6,1%	6,3%	5,8%	6,1%	5,6%	-	5,8%	-	-	-	-

31/12/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK <sup>5</sup>	FI	SE <sup>5</sup>	IE	ES <sup>3</sup>	Vastgoedbeleggingen in exploitatie <sup>4</sup>	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen <sup>4</sup>
Reële waarde	1.299.390	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 (%) <sup>1</sup>	5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-	-

<sup>1</sup> Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van 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).

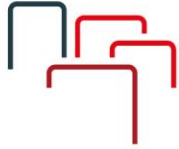
<sup>2</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2023 (0,86655 €/£ en 11,53382 €/SEK).

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

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

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

<sup>9</sup> De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

### 4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30/09/2023	30/09/2022
Huurinkomsten	233.537	200.440
Met verhuur verbonden kosten	-993	-998
Nettohuurresultaat	232.544	199.442
Operationele kosten*	-33.335	-30.744
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	199.209	168.698
Exploitiemarge* (%)	85,7%	84,6%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-36.075	-24.912
Belastingen	4.429	-9.160
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	331	232
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-556	-388
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>167.338</b>	<b>134.470</b>
Noemer (IAS 33)	42.410.812	37.526.478
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>3,95</b>	<b>3,58</b>
EPRA Earnings*	167.338	134.470
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-303	124.506
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-101.879	160.215
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	-303	787
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Depreciatie van goodwill	0	-47
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	23.232	-43.958
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-306	1.917
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	1.762	65
Afrondingsverschil	0	0
<b>Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>89.541</b>	<b>377.955</b>
Noemer (IAS 33)	42.410.812	37.526.478
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>2,11</b>	<b>10,07</b>

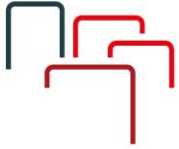
Over de eerste negen maanden van het huidige boekjaar (1 januari 2023 tot en met 30 september 2023) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) 233,5 miljoen €, een stijging van ca. 17% ten opzichte van de omzet van 200,4 miljoen € tijdens dezelfde periode vorig jaar.

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2023.01 - 2023.03	2023.04 - 2023.06	2023.07 - 2023.09	2023.01 - 2023.09	2022.01 - 2022.09	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* <sup>1</sup>	Var. (%) <sup>2</sup>
België	18.022	18.247	18.479	54.748	49.834	+7,4%	+9,9%
Duitsland	14.969	15.368	15.466	45.803	42.104	+2,8%	+8,8%
Nederland	9.206	9.444	9.672	28.322	24.718	+8,3%	+14,6%
Verenigd Koninkrijk	15.393	16.695	16.006	48.094	42.161	+3,1%	+14,1%
Finland	13.462	13.576	13.390	40.428	33.273	+9,2%	+21,5%
Zweden	1.062	1.047	1.015	3.124	2.933	+10,3%	+6,5%
Ierland	3.936	4.089	4.757	12.782	5.417	+5,1%	+135,9%
Spanje	141	58	37	236	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>76.191</b>	<b>78.524</b>	<b>78.822</b>	<b>233.537</b>	<b>200.440</b>	<b>+5,2%</b>	<b>+16,5%</b>

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

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



31 oktober 2023 – 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 +5,8% indexering van huurgelden, +0,1% huuronderhandelingen en -0,7% wisselkoersschommelingen.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (1,0 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 232,5 miljoen € (+17% ten opzichte van 30 september 2022).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 232,5 miljoen € (30 september 2022: 199,7 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 225,0 miljoen € (30 september 2022: 193,0 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge\* van 96,7% (30 september 2022: 96,8%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 25,6 miljoen € (30 september 2022: 24,9 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 18% tot 199,2 miljoen € (30 september 2022: 168,7 miljoen €). Dat impliceert een **exploitiemarge\*** van 85,7% (30 september 2022: 84,6%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 34,8 miljoen € (30 september 2022: 21,6 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings\* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde\*** tot een nettolast van 36,1 miljoen € (30 september 2022: 24,9 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 (30 september 2023: opbrengst van 4,4 miljoen €; 30 september 2022: last van 9,2 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. Op 30 september 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 4.7.1) bedragen 167,3 miljoen € (30 september 2022: 134,5 miljoen €), hetzij 3,95 € per aandeel (30 september 2022: 3,58 € 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.

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



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS-norm 40), de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS-norm 39), andere resultaten op de portefeuille en de uitgestelde belastingen (die voortvloeien uit de IAS-norm 40):

- Over de eerste negen maanden van het boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>10</sup> en de projectontwikkelingen** een daling van 101,9 miljoen € voor de periode (30 september 2022: een stijging van 160,2 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. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan sommige minderheidsaandeelhouders, die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 september 2023 vertegenwoordigt een last van 0,3 miljoen € (30 september 2022: een opbrengst van 124,5 miljoen €) als gevolg van een lichte afzwakking van de langetermijnrente tijdens het derde kwartaal.
- Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** (30 september 2023: -0,3 miljoen €; 30 september 2022: 0,8 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- Er is geen **taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** op 30 september 2023 (er was ook geen taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen op 30 september 2023).
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (opbrengst van 23,2 miljoen € op 30 september 2023, tegenover een last van 44,0 miljoen € op 30 september 2022) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In de eerste negen maanden van 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)** 89,5 miljoen € (30 september 2022: 378,0 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 2,11 € (30 september 2022: 10,07 €).

#### **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

<sup>10</sup> 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 30 september 2023. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

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 afgelopen 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 zal naar verwachting in de eerste helft van 2024 worden 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.

#### 4.5. Nettoactiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**. Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten<sup>11</sup> en na uitkering van het dividend 2022 in mei 2023<sup>12</sup>, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 74,09 € op 30 september 2023 (31 december 2022: 75,84 € per aandeel).

<b>Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2022, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	74,09	75,84	
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>2,49</u>	<u>2,98</u>	
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2022	76,57	78,83	
<b>Aantal beursgenoteerde aandelen</b>	<b>47.550.119</b>	<b>39.855.243</b>	

<b>Aantal aandelen</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>30/09/2022</b>
Aantal beursgenoteerde aandelen <sup>1</sup>	47.550.119	39.855.243	39.855.243
Totaal aantal eigen aandelen	277	277	277
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.549.842	39.854.966	39.854.966
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	42.410.812	38.113.384	37.526.478
Aantal dividendrechten <sup>2</sup>	43.882.397	38.152.107	38.152.107

<sup>1</sup> 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).

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

<sup>11</sup> Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +2,49 € per aandeel op 30 september 2023 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 118,3 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

<sup>12</sup> 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 september 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 (39.854.966).



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

## 5. Vooruitzichten

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

Rekening houdend met de resultaten op 30 september 2023 – die boven het vooropgestelde budget liggen – heeft Aedifica's raad van bestuur de vooruitzichten voor het lopende boekjaar bijgesteld. Op basis van de thans beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten van het boekjaar 2023 geraamd op 311 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings\* van 216 miljoen €. De raad van bestuur verwacht EPRA Earnings\* van minstens 4,95 € per aandeel. Dat is een stijging van 2% ten opzichte van de vooruitzichten die in het halfjaarlijks financieel verslag van 2 augustus 2023 werden gepubliceerd. Daarnaast herbevestigt de raad van bestuur de dividendvooruitzichten van 3,80 € (bruto) per aandeel, betaalbaar in mei 2024.

<b>Vooruitzichten voor 2023</b>	
Geraamde huurinkomsten	311 miljoen €
EPRA Earnings*	216 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	Minstens 4,95 €
Brutodividend	3,80 €





31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

## **6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

### **6.1. Aedifica verbetert haar GRESB-score en wint een EPRA sBPR Gold Award**

Dat Aedifica's ambities inzake MVO vruchten afwerpen, blijkt uit de score van haar vierde deelname aan de GRESB<sup>13</sup>. Aedifica behaalde 75/100 voor het referentiejaar 2022, een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de score van vorig jaar (68/100). Dit toont dat de inspanningen van Aedifica om haar koolstofuitstoot te verminderen effect hebben. Onder haar directe sectorgenoten behaalde de Groep de hoogste score, terwijl ze in het segment 'Healthcare Listed' op de derde plaats eindigde. Bovendien staat de Groep op de eerste plaats in het segment 'Healthcare' van de GRESB Public Disclosure ranking.

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'.

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

### **6.2. Hoivatilat is de 7<sup>de</sup> beste werkplek in Europa**

Nadat Hoivatilat eerder dit jaar<sup>14</sup> 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](#).

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

<b>Financiële kalender</b>	
Jaarlijks persbericht 31/12/2023	21/02/2024
Jaarlijks verslag 2023	Einde Maart 2024
Tussentijdse resultaten 31/03/2024	02/05/2024
Gewone algemene vergadering 2024	14/05/2024
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2023	Vanaf 22/05/2024
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2024	31/07/2024
Tussentijdse resultaten 30/09/2024	30/10/2024

<sup>13</sup> GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) is een onafhankelijke vastgoedbenchmark die het duurzaamheidsbeleid van vastgoedvennootschappen beoordeelt. Elk jaar evalueert GRESB de duurzaamheidsprestaties van vastgoed op het gebied van milieu-, sociale en bestuurlijke aspecten (ESG) op basis van internationale rapportagekaders en regionale richtlijnen.

<sup>14</sup> Zie Aedifica's tussentijds financieel verslag van het eerste kwartaal, gepubliceerd op 10 mei 2023.

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



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – 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 meer dan 610 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 30 oktober 2023 ca. 2,3 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

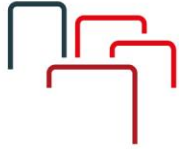
#### **Delphine Noirhomme**

*Investor Relations Manager*

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

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)





31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

## Bijlagen

### 1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	30/09/2023	30/09/2022
I. Huurinkomsten	233.537	200.440
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-993	-998
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>232.544</b>	<b>199.442</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.096	4.566
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	-6.123	-4.444
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	31	101
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>232.548</b>	<b>199.665</b>
IX. Technische kosten	-1.662	-2.437
X. Commerciële kosten	-37	-35
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-52	-11
XII. Beheerkosten vastgoed	-4.778	-3.184
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.036	-981
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-7.565</b>	<b>-6.648</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>224.983</b>	<b>193.017</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-25.550	-24.945
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-224	626
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>199.209</b>	<b>168.698</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-303	787
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	1
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-101.879	160.215
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	-47
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>97.027</b>	<b>329.654</b>
XX. Financiële opbrengsten	2.404	1.057
XXI. Netto-interestkosten	-34.767	-21.631
XXII. Andere financiële kosten	-3.712	-4.338
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-303	124.506
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-36.378</b>	<b>99.594</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	25	2.148
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>60.674</b>	<b>431.396</b>
XXV. Vennootschapsbelasting	27.607	-52.909
XXVI. Exit taks	54	-209
<b>Belastingen</b>	<b>27.661</b>	<b>-53.118</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>88.335</b>	<b>378.278</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-1.206	323
<b>Aandeelhouders van de groep</b>	<b>89.541</b>	<b>377.955</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	2,11	10,07
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	2,11	10,07

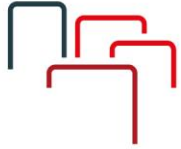


## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

### 2. Geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b> (x 1.000 €)	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>I. Vaste activa</b>		
A. Goodwill	143.669	143.669
B. Immateriële vaste activa	1.799	1.857
C. Vastgoedbeleggingen	5.723.797	5.619.701
D. Andere materiële vaste activa	1.881	2.573
E. Financiële vaste activa	140.979	132.322
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	2.774	4.662
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	39.751	40.824
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>6.054.650</b>	<b>5.945.608</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		
A. Activa bestemd voor verkoop	112.555	84.033
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	31.439	23.577
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14.879	10.273
F. Kas en kasequivalenten	17.626	13.891
G. Overlopende rekeningen	7.086	8.158
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>183.585</b>	<b>139.932</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.238.235</b>	<b>6.085.540</b>



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

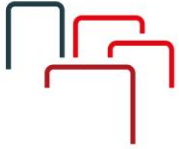
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>(x 1.000 €)</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		
A. Kapitaal	1.203.657	1.006.881
B. Uitgiftepremies	1.719.001	1.516.108
C. Reserves	628.947	428.018
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	478.718	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	8.187	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	-2.517	-13.629
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-99	-99
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-112.367	-71.715
m. Andere reserves	-393	250
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	136.073	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	89.541	331.778
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>3.641.146</b>	<b>3.282.785</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>5.892</b>	<b>6.564</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.647.038</b>	<b>3.289.349</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.863.302	2.017.256
a. Kredietinstellingen	1.071.638	1.240.399
c. Andere	791.664	776.857
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	84.678	82.232
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	2.937	3.858
b. Andere	81.741	78.374
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	250	375
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	139.429	164.117
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>2.087.659</b>	<b>2.263.980</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	415.907	435.164
a. Kredietinstellingen	238.907	172.164
c. Andere	177.000	263.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.557	3.487
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	66.120	66.853
a. Exit taks	-64	5.990
b. Andere	66.184	60.863
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	18.954	26.707
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>503.538</b>	<b>532.211</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.591.197</b>	<b>2.796.191</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>6.238.235</b>	<b>6.085.540</b>



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

### 3. Overzicht van het investeringsprogramma

<b>Projecten en renovaties</b> <b>(in miljoen €) <sup>1</sup></b>	<b>Exploitant</b>	<b>Huidig budget</b>	<b>Inv. op 30/09/2023</b>	<b>Nog uit te voeren</b>
<b>Lopende projecten</b>		<b>432</b>	<b>196</b>	<b>237</b>
<b>Oplevering 2023</b>		<b>91</b>	<b>77</b>	<b>14</b>
<b>BE</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
<b>DE</b>		<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
Rosengarten	Vitanas	10	10	0
<b>UK</b>		<b>13</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
Sleaford Ashfield Road <sup>2</sup>	Torwood Care	13	10	3
<b>FI</b>		<b>47</b>	<b>41</b>	<b>7</b>
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	9	7	2
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	15	12	3
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	24	22	2
<b>IE</b>		<b>20</b>	<b>17</b>	<b>3</b>
Altadore	Virtue	1	0	1
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	17	2
<b>Oplevering 2024</b>		<b>264</b>	<b>110</b>	<b>154</b>
<b>BE</b>		<b>10</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
Résidence Véronique	Vulpia	10	3	7
<b>DE</b>		<b>37</b>	<b>23</b>	<b>14</b>
Seniorenquartier Gera <sup>2,3</sup>	Specht Gruppe	16	12	4
Haus Marxloh	Procuritas	4	3	1
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Fredenbeck <sup>2,4</sup>	Specht Gruppe	15	8	7
<b>NL</b>		<b>20</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
De Volder Staete <sup>2</sup>	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	13	2	10
Het Gouden Hart Almere <sup>2,5</sup>	Korian Netherlands	7	5	2
<b>UK</b>		<b>35</b>	<b>13</b>	<b>21</b>
North Bay Group-projecten	North Bay Group	1	0	1
St Mary's Lincoln	North Bay Group	16	5	11
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	8	8
St. Joseph's	LV Care Group	1	0	1
<b>FI</b>		<b>89</b>	<b>34</b>	<b>56</b>
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	3	1	2
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	29	11	19
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	57	23	35
<b>SE</b>		<b>20</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Zweden – pipeline 2024	Meerdere huurders	20	10	10
<b>IE</b>		<b>42</b>	<b>15</b>	<b>27</b>
Dublin Stepside <sup>2</sup>	Virtue	26	12	14
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	16	3	13
<b>ES</b>		<b>12</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
Tomares Miró	Neurocare Home	12	5	7
<b>Oplevering 2025</b>		<b>57</b>	<b>8</b>	<b>49</b>
<b>BE</b>		<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
Miltza Gent	My-Assist	19	0	19
<b>DE</b>		<b>5</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
<b>FI</b>		<b>20</b>	<b>5</b>	<b>14</b>
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	20	5	14
<b>ES</b>		<b>13</b>	<b>1</b>	<b>12</b>
Zamora Av. de Valladolid	Neurocare Home	13	1	12
<b>Oplevering 2027</b>		<b>20</b>	<b>1</b>	<b>20</b>
<b>DE</b>		<b>20</b>	<b>1</b>	<b>20</b>
Seniorenquartier Gummersbach <sup>2,3</sup>	Specht Gruppe	20	1	20



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

Projecten en renovaties (in miljoen €) <sup>1</sup>	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/09/2023	Nog uit te voeren
<b>Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases</b>		<b>81</b>	<b>0</b>	<b>81</b>
<b>Oplevering 2024</b>		<b>66</b>	<b>0</b>	<b>66</b>
<b>BE</b>		<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
<b>FI</b>		<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	0	7
<b>UK</b>		<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>
Dawlish	Maria Mallaband	16	0	16
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	MMCG	15	0	15
<b>Oplevering 2025</b>		<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
<b>UK</b>		<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
<b>TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA</b>		<b>513</b>	<b>196</b>	<b>318</b>
Variatie van de reële waarde			-3	
Afrondingen & andere			2	
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>195</b>	

<sup>1</sup> De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2023 (0,86655 €/£ en 11,53382 €/SEK).

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

<sup>3</sup> Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

<sup>4</sup> Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

<sup>5</sup> Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

In de eerste negen maanden van 2023 werden 15 nieuwe projecten toegevoegd aan het investeringsprogramma, terwijl 25 pipelineprojecten werden voltooid.



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

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

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

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

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

(x 1.000 €)	30/09/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.433.047	5.365.071
+ Gebruiksrechten van gronden	73.511	70.335
+ Projectontwikkelingen	195.170	184.295
+ Grondreserve	22.069	-
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.723.797</b>	<b>5.619.701</b>
+ Activa bestemd voor verkoop	112.555	84.033
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>5.836.352</b>	<b>5.703.734</b>
- Projectontwikkelingen	-195.170	-184.295
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.641.182</b>	<b>5.519.439</b>

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

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

(x 1.000 €)	01/01/2023 - 30/09/2023	01/01/2022 - 30/09/2022
Huurinkomsten	233.537	200.440
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-29.302	-6.283
<b>= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*</b>	<b>204.235</b>	<b>194.157</b>





31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

#### 4.3. Gemiddelde kost van de schulden\*

Aedifica gebruikt de gemiddelde kost van de schulden\* en de gemiddelde kost van de schulden\* (inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen) om de kost van haar financiële schuld te bepalen. 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 €)	30/09/2023	31/12/2022
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.434.504	2.263.976
XXI. Netto-interestkosten	-34.767	-30.651
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	1.739	1.183
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.010	951
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-42.809	-28.517
<b>Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,3%</b>
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-2.485	-3.437
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-46.131	-31.954
<b>Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,4%</b>

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

Aedifica gebruikt de rentedeckingsratio\* 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 rentedeckingsratio\* wordt berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

(x 1.000 €)	01/10/2022 - 30/09/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	260.185	229.674
XXI. Netto-interestkosten	-43.787	-30.651
<b>Rentedeckingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)</b>	<b>5,9</b>	<b>7,5</b>

#### 4.5. Nettoschuld/EBITDA\*

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

(x 1.000 €)	30/09/2023	31/12/2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.279.209	2.452.420
- Kas en kasequivalenten	-17.626	-13.891
<b>Netto schuld (IFRS)</b>	<b>2.261.583</b>	<b>2.438.529</b>
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) <sup>1</sup></b>	<b>260.185</b>	<b>229.674</b>
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) <sup>1</sup>	2.178	1.868
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>262.363</b>	<b>231.542</b>
<b>Netto schuld / EBITDA</b>	<b>8,6</b>	<b>10,5</b>

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



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

#### 4.6. Eigen vermogen

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

(x 1.000 €)	30/09/2023	31/12/2022
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.641.146	3.282.785
- Effect van de uitkering van het dividend 2022	0	-141.163
<b>Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2022</b>	<b>3.641.146</b>	<b>3.141.622</b>
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-118.349	-118.908
<b>Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*</b>	<b>3.522.797</b>	<b>3.022.714</b>

#### 4.7. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

##### 4.7.1. EPRA Earnings\*

EPRA Earnings*	30/09/2023	30/09/2022
x 1.000 €		
<b>IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>89.541</b>	<b>377.955</b>
<b>Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:</b>		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	101.879	-160.215
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	303	-787
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Depreciatie van goodwill	0	47
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	303	-124.506
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-23.232	43.958
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	306	-1.917
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-1.762	-65
Afrondingsverschil	0	0
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>167.338</b>	<b>134.470</b>
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	42.410.812	37.526.478
<b>EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>3,95</b>	<b>3,58</b>
<b>EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>3,95</b>	<b>3,58</b>



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

#### 4.7.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 september 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>3.641.146</b>	<b>3.641.146</b>	<b>3.641.146</b>
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>76,57</b>	<b>76,57</b>	<b>76,57</b>
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	768	768	768
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>3.640.378</b>	<b>3.640.378</b>	<b>3.640.378</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
(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
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>3.640.378</b>	<b>3.640.378</b>	<b>3.640.378</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	136.807	136.807	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-118.349	-118.349	
(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		-1.799	
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			193.098
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	314.269	0	
<b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>4.018.266</b>	<b>3.513.368</b>	<b>3.689.807</b>
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>84,51</b>	<b>73,89</b>	<b>77,60</b>
<b>(x 1.000 €)</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>% van totale portefeuille</b>	<b>% van uitgestelde belastingen uitgesloten</b>
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.393.673	78%	100%

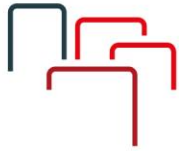


## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – 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>			
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>3.141.622</b>	<b>3.141.622</b>	<b>3.141.622</b>
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>78,83</b>	<b>78,83</b>	<b>78,83</b>
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	772	772	772
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>3.140.850</b>	<b>3.140.850</b>	<b>3.140.850</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
(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
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>3.140.850</b>	<b>3.140.850</b>	<b>3.140.850</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(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	
<b>Toe te voegen:</b>			
(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	
<b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>3.515.088</b>	<b>3.035.653</b>	<b>3.203.353</b>
Aantal aandelen in omloop	39.855.243	39.855.243	39.855.243
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>88,20</b>	<b>76,17</b>	<b>80,37</b>
<b>(x 1.000 €)</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>% van totale portefeuille</b>	<b>% van uitgestelde belastingen uitgesloten</b>
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	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 30 september 2023. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend van het boekjaar 2022, dat werd uitgekeerd in mei 2023.



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	30/09/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
<i>x 1.000 €</i>									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.234.544	1.167.250	658.801	1.026.852	1.048.809	79.426	403.965	8.570	5.628.217
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	49.238	37.490	-	25.827	-	-	-	-	112.555
Min: Projectontwikkelingen	-3.159	-32.410	-8.103	-23.677	-83.479	-11.020	-27.707	-5.615	-195.170
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.280.623</b>	<b>1.172.330</b>	<b>650.698</b>	<b>1.029.002</b>	<b>965.330</b>	<b>68.406</b>	<b>376.258</b>	<b>2.955</b>	<b>5.545.602</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	32.134	79.434	67.936	70.253	24.122	2.907	37.427	55	314.269
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.312.757</b>	<b>1.251.764</b>	<b>718.634</b>	<b>1.099.255</b>	<b>989.452</b>	<b>71.313</b>	<b>413.685</b>	<b>3.010</b>	<b>5.859.871</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	74.611	61.927	38.102	64.773	55.827	4.147	17.805	124	317.316
Vastgoedkosten <sup>1</sup>	-855	-1.095	-1.480	-1.888	-1.134	-330	-29	-68	-6.877
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>73.756</b>	<b>60.832</b>	<b>36.622</b>	<b>62.885</b>	<b>54.693</b>	<b>3.818</b>	<b>17.776</b>	<b>56</b>	<b>310.439</b>
Plus: Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen	-219	-	1.662	252	-	-	3.228	-	4.924
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>73.537</b>	<b>60.832</b>	<b>38.284</b>	<b>63.138</b>	<b>54.693</b>	<b>3.818</b>	<b>21.005</b>	<b>56</b>	<b>315.362</b>
<b>EPRA NIY (in %)</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,4%</b>

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
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.299.390</b>	<b>1.197.566</b>	<b>640.102</b>	<b>959.740</b>	<b>984.800</b>	<b>76.880</b>	<b>289.126</b>	<b>1.500</b>	<b>5.449.104</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	32.764	84.833	52.834	63.715	24.620	1.171	28.781	30	288.748
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.332.154</b>	<b>1.282.399</b>	<b>692.936</b>	<b>1.023.455</b>	<b>1.009.420</b>	<b>78.051</b>	<b>317.907</b>	<b>1.530</b>	<b>5.737.852</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	70.104	59.932	34.805	57.264	50.588	3.866	14.023	75	290.658
Vastgoedkosten <sup>1</sup>	-611	-1.596	-1.976	-1.965	-2.070	-479	-138	-	-8.835
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>69.494</b>	<b>58.336</b>	<b>32.830</b>	<b>55.298</b>	<b>48.518</b>	<b>3.387</b>	<b>13.885</b>	<b>75</b>	<b>281.822</b>
Plus: Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen	776	1.171	1.237	4.065	1.191	-	1.356	-	9.795
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>70.269</b>	<b>59.507</b>	<b>34.067</b>	<b>59.363</b>	<b>49.708</b>	<b>3.387</b>	<b>15.241</b>	<b>75</b>	<b>291.618</b>
<b>EPRA NIY (in %)</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>4,9%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,1%</b>

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.



31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

#### 4.7.4. EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/09/2023						
	Bruto- huurinkomsten <sup>1</sup>	Netto- huurinkomsten <sup>2</sup>	Vehuurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>4</sup>	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
<b>Segment</b>							
België	50.425	49.617	507.949	74.391	-	65.138	0,0%
Duitsland	43.677	42.299	553.500	61.927	-	62.305	0,0%
Nederland	28.257	26.701	345.576	39.764	-	40.450	0,0%
Verenigd Koninkrijk	46.200	44.207	313.388	65.025	-	64.207	0,0%
Finland	39.634	38.464	256.602	55.827	257	55.080	0,5%
Zweden	3.124	2.810	17.323	4.147	-	4.001	0,0%
Ierland	12.777	12.585	112.100	21.033	-	19.494	0,0%
Spanje	75	12	15.449	124	-	125	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>224.169</b>	<b>216.695</b>	<b>2.121.888</b>	<b>322.240</b>	<b>257</b>	<b>310.800</b>	<b>0,1%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2023	923	890					
Gebouwen bestemd voor verkoop	6.686	6.649					
Grondreserve	766	749					
Andere aanpassingen	-	-					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>232.544</b>	<b>224.983</b>					
<b>Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens</b>	<b>30/09/2022</b>						
	Bruto- huurinkomsten <sup>1</sup>	Netto- huurinkomsten <sup>2</sup>	Vehuurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
<b>Segment</b>							
België	48.989	48.546	534.633	70.215	-	65.726	0,0%
Duitsland	41.957	41.019	597.284	57.177	-	56.800	0,0%
Nederland	24.130	22.603	355.370	35.517	692	35.682	1,9%
Verenigd Koninkrijk	40.287	38.937	304.037	57.977	-	52.856	0,0%
Finland	33.116	31.351	232.558	46.911	561	46.874	1,2%
Zweden	2.933	2.601	17.323	3.970	-	4.138	0,0%
Ierland	5.417	5.347	96.816	15.235	-	14.857	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>196.829</b>	<b>190.404</b>	<b>2.138.021</b>	<b>287.001</b>	<b>1.253</b>	<b>276.933</b>	<b>0,5%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2022	313	313					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.300	2.300					
Grondreserve	-	-					
Andere aanpassingen	-	-					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>199.442</b>	<b>193.017</b>					

- 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.
- 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.
- Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 september 2023 of op 31 december 2022 waren getekend.
- 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.

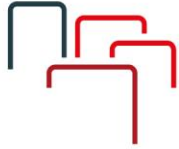


31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

**4.7.5. EPRA Cost Ratios\***

<b>EPRA Cost ratios*</b> <b>(x 1.000 €)</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>30/09/2022</b>
<b>Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-34.328</b>	<b>-31.742</b>
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-993	-998
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-27	122
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	31	101
<i>Technische kosten</i>	-1.662	-2.437
<i>Commerciële kosten</i>	-37	-35
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-52	-11
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-4.778	-3.184
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.036	-981
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-25.550	-24.945
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-224	626
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>	<b>-34.328</b>	<b>-31.742</b>
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	52	11
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>	<b>-34.276</b>	<b>-31.731</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>233.537</b>	<b>200.440</b>
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)</b>	<b>14,7%</b>	<b>15,8%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)</b>	<b>14,7%</b>	<b>15,8%</b>
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	310	294

Aedifica activeert sommige project management kosten.



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

### 4.7.6. Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	30/09/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>											
(1) Acquisities	45.685	1.703	0	28	0	3.831	295	38.333	1.495	-	45.685
(2) Ontwikkeling	186.029	4.269	20.603	23.374	23.448	69.242	8.413	32.191	4.489	-	186.029
(3) Vastgoed in exploitatie	3.255	45	2.676	-649	57	842	30	254	-	-	3.255
Incrementele verhuurbare ruimte	2.534	2	1.123	644	-90	827	-	28	-	-	2.534
Niet incrementele verhuurbare ruimte	721	43	1.553	-1.293 <sup>1</sup>	147	15	30	226	-	-	721
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalaire interesten	4.273	75	988	586	361	704	88	1.470	1	-	4.273
<b>Totaal capex</b>	<b>239.242</b>	<b>6.092</b>	<b>24.267</b>	<b>23.339</b>	<b>23.866</b>	<b>74.619</b>	<b>8.826</b>	<b>72.248</b>	<b>5.985</b>	-	<b>239.242</b>
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-5.464	-75	-988	-1.219	-361	-1.262	-88	-1.470	-1	-	-5.464
<b>Totaal capex in cash</b>	<b>233.778</b>	<b>6.017</b>	<b>23.279</b>	<b>22.120</b>	<b>23.505</b>	<b>73.357</b>	<b>8.738</b>	<b>70.778</b>	<b>5.984</b>	-	<b>233.778</b>

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 €											
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>											
(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) Intercalaire interesten	3.953	62	1.507	424	279	927	41	713	-	-	3.953
<b>Totaal capex</b>	<b>780.781</b>	<b>64.874</b>	<b>87.272</b>	<b>51.230</b>	<b>209.373</b>	<b>98.133</b>	<b>6.182</b>	<b>261.049</b>	<b>2.668</b>	-	<b>780.781</b>
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-4.753	-62	-1.506	-424	-279	-1.718	-51	-713	-	-	-4.753
<b>Totaal capex in cash</b>	<b>776.028</b>	<b>64.812</b>	<b>85.766</b>	<b>50.806</b>	<b>209.094</b>	<b>96.415</b>	<b>6.131</b>	<b>260.336</b>	<b>2.668</b>	-	<b>776.028</b>

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





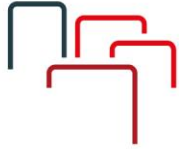
# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

### 4.7.7. EPRA LTV\*

EPRA LTV*	30/09/2023				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
<b>Toe te voegen:</b>					
Leningen van financiële instellingen	1.517.531	-	16.403	26.724	1.507.210
Thesauriebewijzen	177.000	-	-	-	177.000
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.678	-	-	-	584.678
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	19.802	-	-	1.555	18.247
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
<b>Uit te sluiten:</b>					
Kas en kasequivalenten	17.626	38	5.999	156	23.507
<b>Nettoschuld (A)</b>	<b>2.281.385</b>	<b>-38</b>	<b>10.404</b>	<b>28.123</b>	<b>2.263.628</b>
<b>Toe te voegen:</b>					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.433.047	-	28.811	38.509	5.423.349
Activa bestemd voor verkoop	112.555	-	16.229	1.182	127.602
Projectontwikkelingen	195.170	465	5.733	1.682	199.686
Grondreserve	22.069	-	-	587	21.482
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-6	393	23	364
Financiële activa	19.223	-	-	-	19.223
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>5.782.064</b>	<b>459</b>	<b>51.166</b>	<b>41.983</b>	<b>5.791.706</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>39,46%</b>				<b>39,08%</b>
<b>EPRA LTV*</b>					
x 1.000 €					
<b>Toe te voegen:</b>					
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	-	-	-	-	-
<b>Uit te sluiten:</b>					
Kas en kasequivalenten	13.891	-	7.002	121	20.772
<b>Nettoschuld (A)</b>	<b>2.471.532</b>	<b>-</b>	<b>9.138</b>	<b>26.356</b>	<b>2.454.314</b>
<b>Toe te voegen:</b>					
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
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>5.642.299</b>	<b>-</b>	<b>50.904</b>	<b>40.869</b>	<b>5.652.334</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>43,80%</b>				<b>43,42%</b>



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

31 oktober 2023 – vóór opening van de markten

### 5. Investerings sinds begin 2023

In de tabel hieronder staan de investeringen opgesteld die de Groep sinds 1 januari 2023 heeft aangekondigd<sup>16</sup>.

(in miljoen €)	Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline <sup>1</sup>	Totaal
FI Espoo Kuurinkallio	16/01/2023	Espoo	-	7	7
FI Kuopio Torpankatu	25/01/2023	Kuopi	-	5	5
FI Nokia Tähtisumunkatu	26/01/2023	Nokia	-	3	3
FI Sotkamo Härkökivenkatu	27/01/2023	Sotkamo	-	3	3
FI Salo Linnankoskentie	07/03/2023	Salu	-	4	4
FI Helsinki Landbontie	24/03/2023	Helsinki	-	5	5
FI Nurmijärven Ohjastie	31/03/2023	Nurmijärvi	-	2	2
ES Zamora Av. de Valladolid	28/04/2023	Zamora	1	12	13
FI Rovaniemi Gardininkuja	29/04/2023	Rovaniemi	-	4	4
FI Hollola Kulmatie	23/05/2023	Hollola	-	2	2
FI Espoo Palstalaisentie	24/05/2023	Espoo	-	3	3
FI Oulu Siilotie K21	26/05/2023	Oulu	-	29	29
FI Järvenpää Auertie	29/05/2023	Järvenpää	-	2	2
FI Tuusula Lillynkuja	27/06/2023	Tuusula	-	7	7
FI Kerava Pianonsoittajankatu	02/09/2023	Kerava	-	8	8
BE Bree Witte Torensstraat	14/09/2023	Bree	2	-	2
<b>Totaal op 30 september 2023</b>			<b>3</b>	<b>97</b>	<b>100</b>

<sup>1</sup> De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

Ter herinnering: sinds het begin van het jaar zijn er 25 projecten opgeleverd voor een totaalbedrag van 209 miljoen € die in mindering zijn gebracht op het totale bedrag van het toegezegde investeringsprogramma.

<sup>16</sup> De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.