

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

AEDIFICA

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

Jaarresultaten 2022

Robuuste operationele prestaties die tot sterke resultaten leiden

- EPRA Earnings* bedragen 181,4 miljoen € (+20% t.o.v. 31 dec. 2021), ofwel 4,76 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 273,1 miljoen € (+18% t.o.v. 31 dec. 2021)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen over het jaar met 4,2%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van bijna 5,7 miljard € op 31 december 2022

- Stijging van ca. 807 miljoen € t.o.v. 31 december 2021 (+16%)
- 622 zorglocaties voor meer dan 47.100 eindgebruikers verspreid over 8 landen
- Investeringsprogramma van 671 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan nog 489 miljoen € moet worden geïnvesteerd. In 2022 werden 40 projecten en acquisities afgerond voor een totaal investeringsbudget van ca. 295 miljoen €

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schulddgraad van 43,6% op 31 december 2022
- Versterking van het eigen vermogen: bijna 310 miljoen € opgehaald op de kapitaalmarkten met een kapitaalverhoging via een versnelde private plaatsing (254 miljoen €) en twee inbrengen in natura
- Headroom van 667 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P

Vooruitzichten

- Voorgesteld dividend van 3,70 €/aandeel (bruto) bevestigd (betaalbaar in mei 2023)
- EPRA Earnings* voor 2023 geraamd op 200 miljoen €, of 5,03 €/aandeel
- Dividend van 3,80 €/aandeel (bruto) voorgesteld voor het boekjaar 2023

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



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren

Kerncijfers vastgoed	31/12/2022	31/12/2021
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ¹	5.704	4.896
Aantal gebouwen	622	587
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,5%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	5,1%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,4%	0,5%
WAULT (in jaren)	19	20
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	4,2%	1,9%
Financiële kerncijfers	31/12/2022	31/12/2021
Huurinkomsten (in miljoen €)	273,1	232,1
EPRA Earnings* (in miljoen €)	181,4	151,5
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	331,8	281,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	15,9%	16,7%
Schuldgraad (in %)	43,6%	42,6%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,3%	1,4%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,4%	1,5%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	4,7	5,7
Interest Cover Ratio (ICR) ²	7,5	7,0
Indekkingsgraad (in %)	88,7% ³	90,3%
Kerncijfers per aandeel	31/12/2022	31/12/2021
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	4,76	4,35
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	8,71	8,10
EPRA NRV* (in €/aandeel)	91,74	85,10
EPRA NTA* (in €/aandeel)	79,71	72,78
EPRA NDV* (in €/aandeel)	83,92	69,08

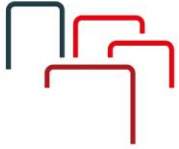


Militza Brugge in Brugge (BE)
Woonzorgcentrum verworven in juli 2022

¹ Inclusief de vastgoedbeleggingen in exploitatie, de activa bestemd voor verkoop*, de projectontwikkelingen en het gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

² 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).

³ De indekkingsgraad van 88,7% omvat forward starting swaps die ingaan begin januari 2023. Op 31 december 2022 bedroeg de indekkingsgraad 78,2%.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteiten van het boekjaar 2022

In 2022 heeft Aedifica aangetoond dat het haar ambities als toonaangevende Europese zorgvastgoed-investeerder onverminderd blijft waarmaken. Met een reeks investeringen in de eerste helft van het jaar bereikte Aedifica opnieuw haar investeringsdoelstellingen. Aangezien het investeringsklimaat in de tweede helft van het jaar veranderde door de stijgende rentekosten en de hoge inflatie, concentreerde de Groep zich op de sterkte van haar balans, de uitvoering van het investeringsprogramma en het beheer van de portefeuille. Daardoor heeft Aedifica, ondanks het volatiele macro-economische klimaat, opnieuw goede resultaten geboekt. Bovendien heeft Aedifica haar inspanningen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) verder opgevoerd.

Dat Aedifica zulke resultaten kan voorleggen, toont aan hoe veerkrachtig de zorgvastgoedsector is, die door de vergrijzing van de Europese bevolking ook in de komende jaren extra capaciteit nodig zal blijven hebben.

INVESTERINGEN OVER HEEL EUROPA

In de loop van het jaar heeft de Groep in heel Europa investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd voor ca. 803 miljoen € in 57 zorglocaties. Bijna twee derde van dat bedrag werd geïnvesteerd in het Verenigd Koninkrijk en Ierland. In Ierland heeft Aedifica in minder dan twee jaar na haar eerste investeringen een portefeuille van bijna 300 miljoen € opgebouwd. Na oplevering van de ontwikkelingsprojecten zal deze portefeuille meer dan 450 miljoen € bedragen. In Finland, waar Aedifica als ontwikkelaar actief is via Hoivatilat, werden de ontwikkelingsactiviteiten met succes voortgezet met ca. 100 miljoen € aan nieuwe projecten die in de loop van het jaar werden aangekondigd, waarvan twee derde zal worden gerealiseerd met publieke huurders. Daarnaast werden in totaal 40 projecten uit het investeringsprogramma afgerond voor een bedrag van ca. 295 miljoen €.

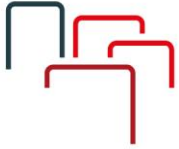
Alle investeringen die in 2022 werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 622 sites met capaciteit voor bijna 35.600 bewoners en ruim 11.500 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille* is met ca. 807 miljoen € gestegen (+16%) tot 5.704 miljoen € (tegenover 4.896 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Daarnaast heeft de Groep op 31 december 2022 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 671 miljoen € (zie bijlage 4). Rekening houdend met dat investeringsprogramma zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting binnenkort de kaap van 6 miljard € overschrijden.

DEFENSIEF FINANCIËEL PROFIEL

Ondanks het volatiele macro-economische klimaat beschikt Aedifica over een gezonde balans. Het vertrouwen van de markt in de strategie van de Groep bleek niet alleen uit het feit dat met succes bijna 310 miljoen € aan eigen vermogen werd opgehaald, maar ook uit de herbevestiging door S&P van de BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten. Op 31 december 2022 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 43,6%. Bovendien werd de financiële liquiditeit in 2022 versterkt met ca. 516 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen. Met een sterke balans en haar vermogen om kapitaal aan te trekken, beschikt Aedifica over de nodige middelen om de uitdagingen van het nieuwe boekjaar aan te gaan.





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

SOLIDE RESULTATEN

Aedifica heeft niet alleen gefocust op investeringen en groei, maar ook op het zorgvuldig beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet in 2022 uit zich in een uitstekende huuromzet van 273,1 miljoen € (232,1 miljoen € een jaar eerder, een stijging van ca. 18%). De EPRA Earnings* liggen boven het vooropgestelde budget en bedragen 181,4 miljoen € (151,5 miljoen € een jaar eerder, een stijging van ca. 20%), hetzij 4,76 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 331,8 miljoen €. Aedifica heeft aangetoond dat het in staat is om te groeien en tegelijkertijd een sterke focus op financiële prestaties te behouden door een stijging van de winst per aandeel en een gezonde schuldgraad. Op basis van die resultaten zal Aedifica's raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 9 mei 2023 een brutodividend van 3,70 € voorstellen.

DUURZAAMHEID IN DE PRAKTIJK

Aedifica focust duurzaamheid en brengt haar doelstellingen in de praktijk door te investeren in de (her)ontwikkeling en renovatie van zorggebouwen (bv. bijna-energie neutrale gebouwen in Ierland, Duitsland en Nederland). Daarnaast is de Groep begonnen met het bijwerken van haar huur-overeenkomsten met groene huurbijlagen en verbintenissen inzake zorgkwaliteit. Aedifica's ambitieuze MVO-aanpak zit op het juiste spoor, zoals blijkt uit de recente opname van het aandeel in de nieuwe BEL ESG-index en de uitstekende scores van diverse ESG-evaluaties. Zowel de GRESB-score en de MSCI-rating als de Sustainalytics Risk Rating zijn opnieuw verbeterd, terwijl het MVO-verslag van de Groep voor het derde jaar op rij met een EPRA sBPR Gold Award werd beloond. Bovendien onderstreept Aedifica, met 59% van de nieuwe bankfinancieringen die in 2022 werden afgesloten die gekoppeld zijn aan duurzaamheids-KPI's, haar wens om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

IN DE TOEKOMST

Dankzij de sterke fundamentele tendensen, zoals de vergrijzing van de Europese bevolking en de toenemende behoefte aan toekomstbestendige zorglocaties, zal zorgvastgoed ook de komende jaren een aantrekkelijke investeringscategorie blijven. We verwachten echter dat 2023 eerder een overgangsjaar wordt waarin een nieuw evenwicht moet worden gevonden tussen de verwachtingen van de investeringsmarkt en de exploitanten enerzijds en de gestegen financieringskosten anderzijds. Dat zal zich waarschijnlijk vertalen in een trager investeringsritme omdat de Groep zich vooral zal concentreren op de uitvoering van haar toegezegde investeringsprogramma, met behoud van een sterke balans en een schuldgraad van ca. 45%. Niettemin zal Aedifica verder blijven bouwen aan een portefeuille van kwalitatieve gebouwen die een aantrekkelijk nettorendement biedt en haar positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigen.

Voor het boekjaar 2023 worden EPRA Earnings* verwacht ten bedrage van 5,03 € per aandeel. De raad van bestuur voorziet een verhoging van het brutodividend met 3% tot 3,80 € per aandeel.



*Saamborgh Almere Buiten in Almere (NL)
Woonzorgcentrum voltooid in februari 2022*



16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

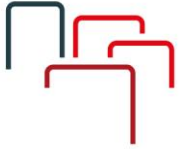
2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2022

- Ruim 800 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

Aedifica heeft investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in 57 zorglocaties ten bedrage van ca. 803 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investing (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huur-rendement (approx. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
België				61	29				
Résidence Véronique	Acquisitie & uitbreiding	Somme-Leuze	17/05/2022	11	10	4,5%	Q4 2024	27 jaar - NNN	Vulpia
Militza-portefeuille (2 sites)	Acquisitie & uitbreiding	Brugge & Gent	06/07/2022	50	19	4%	Q2 2025	27 jaar - NNN	My-Assist
Duitsland				7,5	-				
An der Therme	Acquisitie	Mühlhausen	29/06/2022	7,5	-	5%	-	WAULT 14 jaar - NN	Alloheim
Nederland				17	7				
CosMed Kliniek ³	Acquisitie	Bosch en Duin	25/05/2022	7,5	-	6%	-	15 jaar - NNN	Sandstep Healthcare
Het Gouden Hart Almere ⁴	Acquisitie & ontwikkeling	Almere	06/07/2022	2	7	5%	Q1 2024	NNN	Korian Netherlands
Oosterbeek Warm Hart ³	Acquisitie & renovatie	Oosterbeek	09/12/2022	7,5	-	5,5%	-	20 jaar - NNN	Warm Hart
Verenigd Koninkrijk ⁵				164,5	118,5				
Dawlish	Acquisitie & ontwikkeling	Dawlish	01/04/2022	2,5	12,5	6,5%	Q4 2023	30 jaar - NNN	MMCG
Kanaaleilanden-portefeuille (6 sites)	Acquisitie & uitbreiding	Jersey & Isle of Man	01/04/2022	54	15	6%	-	25 jaar - NNN	LV Care Group
Sleaford Ashfield Road	Acquisitie & ontwikkeling	Sleaford	31/05/2022	3	10	5,5%	Q4 2023	35 jaar - NNN	Torsion Care
Hooton Road	Acquisitie & ontwikkeling	Hooton	01/06/2022	2	14,5	6%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Sandstone Care Group
Creggan Bahn Court	Acquisitie	Ayr	20/06/2022	10	-	6%	-	30 jaar - NNN	MMCG
Spaldrick House	Forward purchase	Isle of Man	20/07/2022	-	12	6%	Q1 2024	25 jaar - NNN	LV Care Group
Biddenham St James	Ontwikkeling	Biddenham	09/09/2022	3	13	6%	Q1 2024	30 jaar - NNN	MMCG
LNT-portefeuille (3 sites)	Acquisitie & ontwikkeling	Holt, Whitby & Moretaine	23/09/2022	35	16	5%	Q1 2023	35 jaar - NNN	Danforth & Ideal Care Homes
St Mary's Riverside & St Mary's Lincoln	Acquisitie & ontwikkeling	Hessle & Lincoln	05/10/2022	18	13	5%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Burlington
York Bluebeck Drive	Acquisitie & ontwikkeling	York	14/10/2022	3	12,5	6%	Q2 2024	35 jaar - NNN	Torwood Care
Rawdon Green Lane	Acquisitie & ontwikkeling	Rawdon	28/10/2022	17	-	5,5%	-	35 jaar - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Acquisitie & ontwikkeling	Northampton	01/11/2022	17	-	5,5%	-	35 jaar - NNN	Anchor
Finland				23	74,5	6%			
Tampere Teräskatu	Ontwikkeling	Tampere	24/03/2022	-	8,5		Q4 2023	20 jaar - NN	Gemeente
Helsinki Kärjätuvantie	Ontwikkeling	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 jaar - NN	Gemeente
Helsinki Kutomokuja	Ontwikkeling	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 jaar - NN	Gemeente
Valkeakoski Juusontie	Ontwikkeling	Valkeakoski	04/05/2022	-	2		Q1 2023	15 jaar - NN	Aurinkosilta
Oulu Pateniemenranta	Ontwikkeling	Oulu	06/05/2022	-	2		Q3 2023	15 jaar - NN	Pilke
Rovaniemi Rakkakiventie	Ontwikkeling	Rovaniemi	19/05/2022	-	3		Q1 2023	15 jaar - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Espoo Ylismaenkuja	Ontwikkeling	Espoo	06/07/2022	-	1,5		Q3 2023	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Vaarapiha	Ontwikkeling	Oulu	25/07/2022	-	15		Q4 2023	15 jaar - NN	Nonna Group
Liminka Saunarannantie	Ontwikkeling	Liminka	29/07/2022	2,5	-		-	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Jahtivoudintie	Acquisitie & uitbreiding	Oulu	01/08/2022	9	9,5		Q3 2023	25 jaar - NN	Gemeente
Oulu Tahtimarssi	Ontwikkeling	Oulu	24/11/2022	-	12		Q4 2024	25 jaar - NN	Gemeente
Tuusula Temmontie	Ontwikkeling	Tuusula	26/11/2022	-	2		Q4 2023	20 jaar - NN	Kuntoutumiskoti Metsätähti
Oulu Upseerinkatu	Ontwikkeling	Oulu	30/11/2022	-	2		Q3 2023	15 jaar - NN	English Speaking Playschool of Oulu
Äänekoski Ääneniementie	Ontwikkeling	Äänekoski	09/12/2022	2	-		-	20 jaar - NN	Hoitokoti Ääneniemien Helmi
Kerava Lehmuskatu	Ontwikkeling	Kerava	22/12/2022	7,5	-		-	20 jaar - NN	Gemeente
Jyväskylä Ailakinkatu	Uitbreiding	Jyväskylä	30/12/2022	2	-		-	15 jaar - NN	Gemeente



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huur- rendement (approx, %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
Zweden ⁵				5,5	18	6%			
Nynäshamn Källberga	Acquisitie & ontwikkeling	Nynäshamn	21/02/2022	2	16,5		Q4 2023	15 jaar - NN	Raoul Wallenbergskolan
Strängnäs Bivågen	Acquisitie & ontwikkeling	Strängnäs	28/02/2022	0,5	1,5		Q1 2023	15 jaar - NN	Humana
Staffanstorps Borggårdsallén	Acquisitie	Staffanstorps	01/04/2022	3	-		-	14 jaar - NN	Gemeente
Ierland				195,5	69				
Silver Stream-portefeuille (3 sites)	Acquisitie	Dundalk, Duleek & Riverstick	16/09/2022	57	-	5%	-	25 jaar -NNN	Silver Stream Healthcare
Dunshaughlin Business Park	Acquisitie & ontwikkeling	Dunshaughlin	11/05/2022	1,5	17	5%	Q4 2023	25 jaar - NNN	Grace Healthcare
Craddock House Nursing Home	Acquisitie	Naas	17/05/2022	11	-	5,5%	-	20 jaar -NNN	Virtue
Bartra-portefeuille (4 sites)	Acquisitie & forward purchase	Dublin	19/08/2022	125	36	5%	Q3 2023	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
Sligo Finisklin Road	Acquisitie & ontwikkeling	Sligo	27/09/2022	1	16	5%	Q2 2024	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Spanje				1,5	11,5				
Tomares Miró	Acquisitie & ontwikkeling	Tomares	29/07/2022	1,5	11,5	5,5%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Totaal				475,5	327,5				

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

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

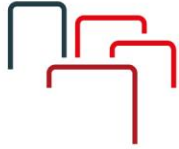
³ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.

⁴ 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.

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



*Loughshinny Nursing Home in Skerries (IE)
Woonzorgcentrum verworven in augustus 2022*



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- 40 projecten opgeleverd

In 2022 werden in totaal 40 ontwikkelingsprojecten uit Aedifica's investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 294,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
België				6			
't Spelthof	Uitbreiding	Binkom	18/04/2022	6	5%	27 jaar - NNN	Vulpia
Duitsland				81			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 jaar - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Am Tierpark	Renovatie	Ueckermünde	31/03/2022	1	5%	23 jaar - NN	Vitanas
Haus Wellengrund	Herontwikkeling	Stemwede	30/09/2022	7	6%	30 jaar - NNN	Argentum
Seniorenquartier Twistring	Ontwikkeling	Twistring	05/10/2022	13	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Langwedel ²	Ontwikkeling	Langwedel	08/12/2022	13	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Quartier am Rathausmarkt	Ontwikkeling	Bremervörde	15/12/2022	16	5%	30 jaar - NN	Specht & Tegeler
Wohnstift am Weinberg	Renovatie	Kassel	16/12/2022	13	5,5%	WAULT 27 jaar - NN	Cosiq
Seniorenquartier Schwerin	Ontwikkeling	Schwerin	23/12/2022	11	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Nederland				39,5			
Saamborgh Almere Buiten	Ontwikkeling	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 jaar - NNN	Saamborgh
Villa Horst en Berg ³	Ontwikkeling	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Het Gouden Hart Lelystad ³	Ontwikkeling	Lelystad	25/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Martha Flora Goes	Ontwikkeling	Goes	28/02/2022	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Villa Florian ³	Ontwikkeling	Blaricum	28/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Villa den Haen ³	Ontwikkeling	Woudenberg	09/05/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Martha Flora Oegstgeest	Ontwikkeling	Oegstgeest	01/07/2022	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Martha Flora Breda	Ontwikkeling	Breda	21/11/2022	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Oosterbeek Warm Hart ⁴	Ontwikkeling	Oosterbeek	09/12/2022	2,5	5,5%	20 jaar - NNN	Warm Hart
Verenigd Koninkrijk ⁵				69			
Wellingborough Glenvale Park	Ontwikkeling	Wellingborough	31/03/2022	12	5,5%	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Aylesbury Martin Dalby	Ontwikkeling	Aylesbury	09/09/2022	10	7%	30 jaar - NNN	MMCG
Rawdon Green Lane	Ontwikkeling	Rawdon	28/10/2022	11	5,5%	35 jaar - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Ontwikkeling	Northampton	01/11/2022	11	5,5%	35 jaar - NNN	Anchor
Shipley Canal Works	Ontwikkeling	Shipley	16/12/2022	8	5,5%	30 jaar - NNN	Burlington
Holt Heath Farm	Ontwikkeling	Holt	16/12/2022	17	5%	35 jaar - NNN	Danforth
Finland				96,5	6%		
Jyväskylä Haukankaari	Ontwikkeling	Jyväskylä	31/01/2022	3	6%	20 jaar - NN	Rinnekehti
Tampereen Haiharansuu	Ontwikkeling	Tampere	08/04/2022	3	6%	15 jaar - NN	Tampereen ensija turvakoti
MT Espoo Kurlintantie	Ontwikkeling	Espoo	18/05/2022	3	6%	15 jaar - NN	Mehiläinen
Kajaanin Menninkäisentie	Uitbreiding	Kajaani	31/05/2022	1	6%	15 jaar - NN	Esperi
Liminka Saunarannantie	Ontwikkeling	Liminka	29/07/2022	2,5	6%	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Juhlamarssi	Ontwikkeling	Oulu	30/08/2022	8	6%	15 jaar - NN	Attendo
Helsinki Malminkartano	Ontwikkeling	Helsinki	22/11/2022	24	6%	15 jaar - NN	Norlandia & KVPS
Helsinki Kansantie	Ontwikkeling	Helsinki	30/11/2022	10	6%	20 jaar - NN	Gemeente
Kuopio Opistotie	Ontwikkeling	Kuopio	30/11/2022	13	6%	15 jaar - NN	Norlandia
Äänekoski Ääneniementie	Ontwikkeling	Äänekoski	09/12/2022	2	6%	20 jaar - NN	Hoitokoti Ääneniemen Helmi Oy
Turku Herttuankulma	Ontwikkeling	Turku	20/12/2022	6	6%	20 jaar - NN	Ikifit
Kerava Lehmuskatu	Ontwikkeling	Kerava	22/12/2022	7	6%	20 jaar - NN	Gemeente
Jyväskylä Ailakinkatu	Uitbreiding	Jyväskylä	30/12/2022	2	6%	15 jaar - NN	Gemeente
Kangasala Vällintie	Ontwikkeling	Kangasala	30/12/2022	2	6%	15 jaar - NN	Pilke
Tampere Sisunaukio	Ontwikkeling	Tampere	30/12/2022	10	6%	20 jaar - NN	Ikifit & Pikkututkija
Zweden ⁵				2,5	6%		
Fanna 24:19	Ontwikkeling	Enköping	19/08/2022	2,5	6%	15 jaar - NN	Serigmo Care KAS
Totaal				294,5			

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

² Gedeeltelijke oplevering.

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

⁴ Dit project werd ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET



*Tomares Miró in Tomares (ES)
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q1 2024*

- Desinvesteringen in België, het Verenigd Koninkrijk en Finland

In de loop van 2022 werden elf sites in België, het Verenigd Koninkrijk en Finland voor een totaalbedrag van 36 miljoen € verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)		
België			2,3		
La Boule de Cristal	Wanlin	27/04/2022	2,3		
Verenigd Koninkrijk ¹			4,7		
Athorpe Lodge and The Glades	Sheffield	22/04/2022	4,7		
Finland			29		
Oulun Rakkakiventie	Oulu	28/01/2022	29		
Ylöjärven Mustarastaantie	Ylöjärvi				
Oulun Kehätie	Oulu				
Porin Palokärjentie	Pori				
Sipoon Satotalmantie	Sipoo				
Vihdin Pengerkuja	Vihti				
Joutsenon Päiväkoti	Lappeenranta				
Siilinjärven Honkarannantie	Siilinjärvi				
Kouvolan Pappilantie	Kouvola				
Totaal					36

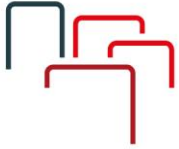
¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



*Aylesbury Martin Dalby in Aylesbury (UK)
Woonzorgcentrum voltooid in september 2022*



*Seniorenhaus Lessingstrasse in Wurzen (DE)
Woonzorgcentrum voltooid in februari 2022*



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2022

- 18 miljoen € aan nieuwe ontwikkelingsprojecten in Finland

Na 31 december 2022 heeft Aedifica vier nieuwe ontwikkelingsprojecten in Finland aangekondigd voor een bedrag van ca. 18 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huurrendement (ca. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
Finland						6%			
Espoo Kuurinkallio	Ontwikkeling	Espoo	16/01/2023	-	7		Q2 2024	15 jaar - NN	Pilke Humana Finland
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	25/01/2023	-	5,5		Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Nokia Tähtisumunkatu	Ontwikkeling	Nokia	26/01/2023	-	3		Q4 2023	15 jaar - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	27/01/2023	-	2,5		Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Totaal				-	18				

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

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld.

- 2 projecten opgeleverd

Na 31 december 2022 heeft Aedifica twee projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 16 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Nederland				1			
HGH Amersfoort	Renovatie	Amersfoort	01/01/2023	1	5%	25 jaar - NNN	Korian
Ierland							
Tramore Coast Road	Ontwikkeling	Tramore	20/01/2023	15	5,5%	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Totaal							

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



Tampere Sisunaukio in Tampere (FI)
Service community voltooid in december 2022



Quartier am Rathausmarkt in Bremervörde (DE)
Zorgcampus voltooid in december 2022



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

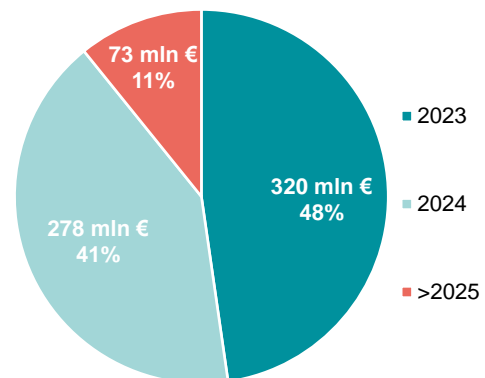
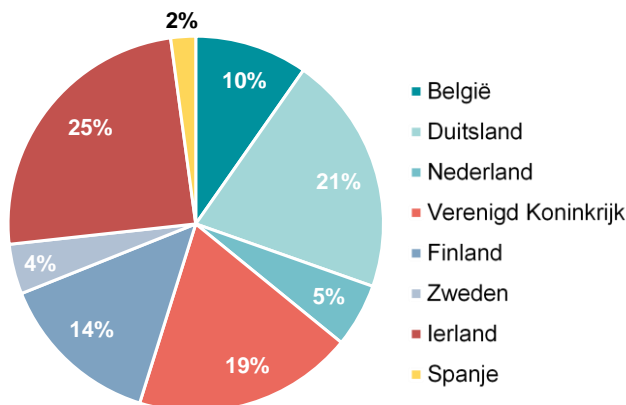
16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Fiscale Beleggingsinstellingen ('FBI') in Nederland

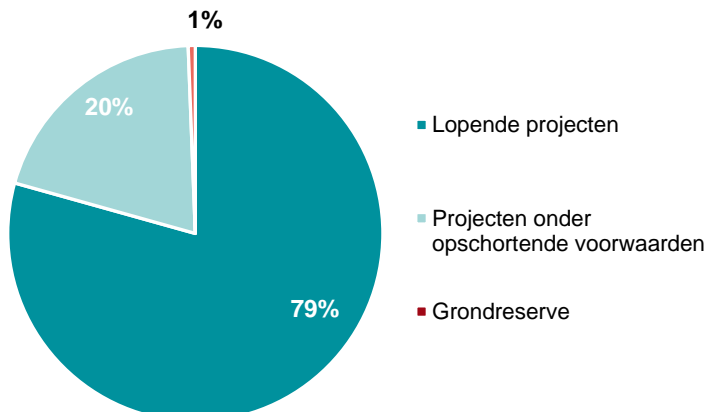
In september 2022 heeft de Nederlandse regering haar voornemen bekendgemaakt om directe investeringen in vastgoed uit te sluiten van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) vanaf 1 januari 2024. De mogelijke inwerkingtreding van deze maatregel werd onlangs uitgesteld tot 1 januari 2025. Hoewel Aedifica van mening was dat zij voldoet aan de voorwaarden om aanspraak te maken op de FBI-status en daartoe bij de Nederlandse belastingdienst aanvragen heeft ingediend, heeft de Groep er voorzichtigheidshalve voor gekozen om een gemeenschappelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen vanaf het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016. De Aedifica-groep claimt nog steeds de toepassing van dit regime voor haar dochterondernemingen die in Nederland actief zijn. Indien het FBI-regime wordt toegekend, wordt de cumulatieve positieve retroactieve impact op de lopende belastingen en de EPRA Earnings geschat op ca. 13 miljoen € voor de periode 2016-2022. Tijdens recente besprekingen met de Nederlandse belastingdienst kreeg de Groep de bevestiging dat voor de periode tot 2020 in ieder geval al aan de FBI-vereisten is voldaan. De terugbetalingen zullen in de resultatenrekening worden opgenomen na ontvangst van de definitieve aanslagen voor de vennootschapsbelasting.

2.3. Investeringsprogramma op 31 december 2022

Aedifica heeft op 31 december 2022 **een totaal investeringsprogramma van ca. 671 miljoen €**, waarvan 191 miljoen € reeds is uitgevoerd en 489 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 4 voor een volledig overzicht). Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities





16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In de loop van het boekjaar 2022 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten bij zeven verschillende banken. Een deel van die leningen werd aangegaan in Britse pond (160 miljoen £) om de uitbreiding van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk te financieren. In totaal heeft Aedifica kredieten afgesloten voor een euro-equivalent van 516 miljoen €, waarvan 396 miljoen € aan nieuwe financieringen en 120 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen. 59% (304 miljoen €) van die bankfinancieringen is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid. De kredieten hebben vervaldagen tussen 2027 en 2028.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldagen van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2022 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2023	578	423	263
31/12/2024	425	265	-
31/12/2025	531	170	-
31/12/2026	390	237	-
31/12/2027	532	430	50
31/12/2028	317	317	25
>31/12/2028	614	614	12
Totaal op 31 december 2022	3.387	2.457	350
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,0	4,7	-

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (1,12845 £/€).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld op 31 december 2022 4,7 jaar. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortlopend commercial paper bedraagt op 31 december 2022 667 miljoen €.

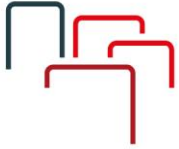
Na de afsluiting van het boekjaar 2022 heeft Aedifica voor 40 miljoen € aan bankleningen (vervroegde herfinancieringen) afgesloten die in 2029 vervallen.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 1,4%, lager dan tijdens het vorige boekjaar (1,5%).

Op 31 december 2022 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 43,6%.

Begin 2023 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 88,7%, 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 dekking is 6,6 jaar.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 884 miljoen €, waarvan 847 miljoen € is opgenomen op 31 december 2022 (34% van de opgenomen schuld). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.



16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3.2. Kapitaal

In 2022 heeft Aedifica één kapitaalverhoging in geld en twee kapitaalverhogingen via een inbreng in natura afgerond, waardoor de Groep bijna 310 miljoen € heeft opgehaald. Deze kapitaalverhogingen hebben Aedifica's eigen vermogen versterkt en zorgden voor de gedeeltelijke financiering van acquisities en ontwikkelingsprojecten terwijl een sterke balans werd behouden.

- Inbreng in natura van 7,5 miljoen €

Op 17 mei 2022 werd de acquisitie van woonzorgcentrum Résidence Véronique in Somme-Leuze (België) uitgevoerd via de inbreng in natura in Aedifica NV van 100% van de aandelen in een Belgische vastgoedvennootschap. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 74.172 nieuwe Aedifica-aandelen ten gevolge van een kapitaalverhoging door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. De nieuwe aandelen zijn beursgenoteerd sinds 18 mei 2022 en geven recht op het dividend voor het boekjaar 2022 (coupon nr. 30 en volgende coupons).

- Kapitaalverhoging van 254,5 miljoen €

Op 23 juni 2022 heeft Aedifica met succes een kapitaalverhoging in geld gelanceerd binnen het toegestaan kapitaal door middel van een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding', 'ABB') bij internationale institutionele beleggers voor een brutobedrag van 254,5 miljoen €. Op 29 juni 2022 heeft de Vennootschap aldus 2.925.000 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 87 € per aandeel, hetzij 254.475.000 € (inclusief uitgiftepremie). De nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en hebben recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2022 met ingang vanaf 29 juni 2022 (coupon nr. 31 en volgende coupons). Binnen het kader van deze transactie werd op 27 juni 2022 (ex-coupon datum) coupon nr. 30, die het recht op het pro rata temporis dividend voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 28 juni 2022 vertegenwoordigt, onthecht van de bestaande aandelen.

- Inbreng in natura van 47 miljoen €

Op 6 juli 2022 werd de acquisitie van twee zorglocaties in Brugge en Gent (België) uitgevoerd via de inbreng in natura in Aedifica NV van 100% van de aandelen in een Belgische vastgoedvennootschap. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 547.914 nieuwe Aedifica-aandelen ten gevolge van een kapitaalverhoging door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. De nieuwe aandelen zijn beursgenoteerd sinds 7 juli 2022 en geven recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2022 vanaf 29 juni 2022 (coupon nr. 31 en volgende coupons).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 39.855.243 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.051.691.535,73 €.

3.3. Kredietrating

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 de verbetering van haar liquiditeit. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zullen blijven genereren. S&P's kredietratingrapport is beschikbaar op [Aedifica's website](#).



16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 december 2022

4.1. Patrimonium op 31 december 2022

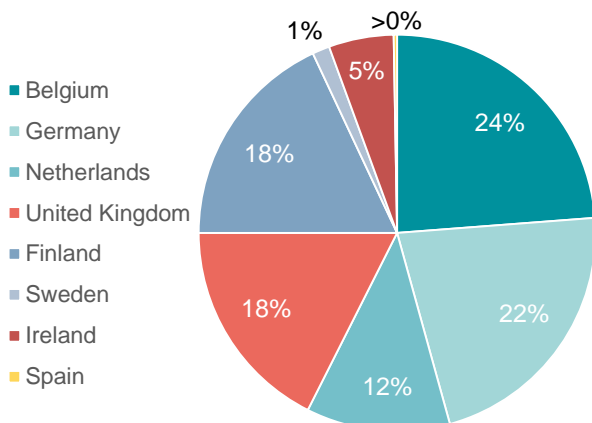
In de loop van het boekjaar 2022 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁴ met ca. 807 miljoen € gestegen van 4.896 miljoen € tot 5.704 miljoen €. Deze waarde van 5.704 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁵ (5.519 miljoen €) en de projectontwikkelingen (184 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 16% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die gerealiseerd werden (zie sectie 2.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (+96,9 miljoen € of +2,1%). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt voor het gehele jaar 2022 als volgt opgesplitst:

- België: +17,8 miljoen € (+1,5%)
- Duitsland: +39,6 miljoen € (+3,7%)
- Nederland: +24,0 miljoen € (+4,3%)
- Verenigd Koninkrijk: +6,2 miljoen € (+0,8%)
- Finland: +12,9 miljoen € (+1,5%)
- Zweden: -1,0 miljoen € (-1,3%)
- Ierland: -2,6 miljoen € (-2,8%)

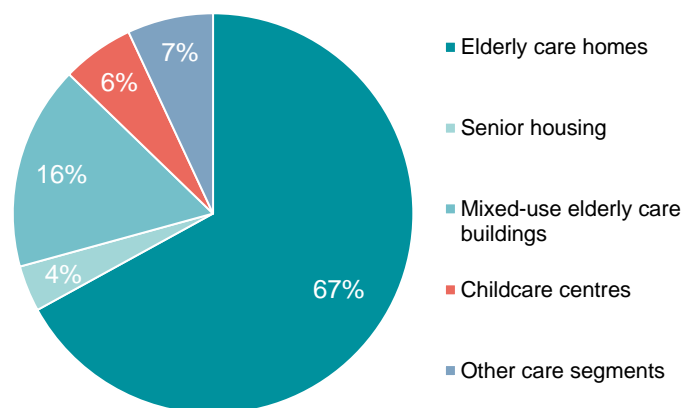
Voor het hele jaar 2022 vertoonde de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie bij ongewijzigde portefeuilles – zonder wisselkoerseffecten – een positief resultaat van 2,6%. Gewijzigde marktomstandigheden hebben in het laatste kwartaal geleid tot een lichte daling van de waarderingen (daling van 1,2% bij ongewijzigde portefeuilles, zonder wisselkoerseffecten).

Op 31 december 2022 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 622 zorglocaties, met een totale capaciteit voor bijna 35.600 bewoners en ruim 11.500 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.203.000 m².

- 1.299 miljoen € in België (85 sites)
- 1.198 miljoen € in Duitsland (103 sites)
- 985 miljoen € in Finland (203 sites)
- 960 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (114 sites)
- 640 miljoen € in Nederland (75 sites)
- 289 miljoen € in Ierland (18 sites)
- 77 miljoen € in Zweden (23 sites)
- 1,5 miljoen € in Spanje (1 site)



Geografische spreiding
(in reële waarde)



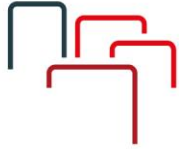
Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)

De **globale bezettingsgraad**⁶ bedraagt 100% op 31 december 2022. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

⁴ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁵ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 70 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁶ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

31/12/2022

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK [°]	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Vastgoed- beleggingen ^{°°°}
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 (%) [°]	5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	5,0%	5,5%	-	-	-

31/12/2021

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK [°]	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Vastgoed- beleggingen ^{°°°}
Reële waarde	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	91.841	-	4.686.521	151.954	57.947	4.896.422
Jaarlijkse contractuele huurgelden	63.875	55.214	31.255	52.867	46.518	3.892	4.880	-	258.500	-	-	-
Brutorendement (%) [°]	5,3%	5,2%	5,5%	6,4%	5,4%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-

[°] 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).

^{°°} Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (1,12845 £/€ en 0,08952 SEK/€).

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



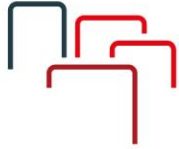
PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Huurinkomsten	273.132	232.118
Met verhuur verbonden kosten	-1.589	-686
Nettohuurresultaat	271.543	231.432
Operationele kosten*	-41.869	-38.105
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	229.674	193.327
Exploitiemarge* (%)	84,6%	83,5%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-36.239	-32.162
Belastingen	-11.970	-9.718
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	362	360
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-441	-328
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	181.386	151.479
Noemer (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	4,76	4,35
EPRA Earnings*	181.386	151.479
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	123.242	14.813
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	84.877	160.211
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	787	534
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-559
Depreciatie van goodwill	-18.103	-3.540
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-42.705	-46.452
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	1.806	6.011
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	488	-673
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	331.778	281.824
Noemer (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	8,71	8,10

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) over het boekjaar 2022 bedroeg 273,1 miljoen €, een stijging met ca. 18% ten opzichte van de omzet van het vorige boekjaar (232,1 miljoen €).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2022.01 - 2022.03	2022.04 - 2022.06	2022.07 - 2022.09	2022.10 - 2022.12	2022.01 - 2022.12	2021.01 - 2021.12	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* °	Var. (%)
België	16.145	16.430	17.259	17.598	67.432	62.548	+4,6%	+7,8%
Duitsland	13.917	14.009	14.178	14.634	56.738	44.971	+2,2%	+26,2%
Nederland	8.020	8.010	8.688	8.853	33.571	30.429	+4,2%	+10,3%
Verenigd Koninkrijk	13.283	14.428	14.450	15.311	57.472	49.911	+5,0%	+15,1%
Finland	11.346	10.816	11.111	11.452	44.725	39.797	+3,7%	+12,4%
Zweden	951	992	990	984	3.917	1.958	+2,6%	+100,1%
Ierland	1.219	1.468	2.730	3.828	9.245	2.504	+5,8%	+269,2%
Spanje	-	-	-	32	32	-	-	-
Totaal	64.881	66.153	69.406	72.692	273.132	232.118	+4,2%	+17,7%

° 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.

De 4,2% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +3,3% indexering van huurgelden, +0,8% huuronderhandelingen en +0,1% wisselkoersschommelingen.

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

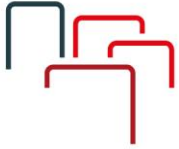
Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (1,6 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 271,5 miljoen € (+17% ten opzichte van 31 december 2021).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 271,9 miljoen € (31 december 2021: 230,5 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 262,6 miljoen € (31 december 2021: 222,9 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,7% (31 december 2021: 96,3%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 33,6 miljoen € (31 december 2021: 30,9 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 19% tot 229,7 miljoen € (31 december 2021: 193,3 miljoen €). Dat impliceert een **exploitiemarge*** van 84,6% (31 december 2021: 83,5%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 30,7 miljoen € (31 december 2021: 27,5 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 36,2 miljoen € (31 december 2021: 32,2 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (31 december 2022: 12,0 miljoen €; 31 december 2021: 9,7 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. In de Nederlandse dochtervennootschappen werd er voorzichtigheidshalve voor geopteerd om een gemeenrechtelijke



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschappen onverminderd aanspraak maken op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een 'Fiscale Beleggingsinstelling' (FBI; zie sectie 2.2).

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

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 5.7.1) bedragen 181,4 miljoen € (31 december 2021: 151,5 miljoen €), hetzij 4,76 € per aandeel (31 december 2021: 4,35 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door de kapitaalverhogingen van 2022. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget van >4,70 € per aandeel, aangekondigd in het tussentijds financieel verslag van het 3^{de} kwartaal.

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁷ en de projectontwikkelingen** een stijging van 84,9 miljoen € (31 december 2021: 160,2 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan sommige minderheidsaandeelhouders, die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2022 vertegenwoordigt een opbrengst van 123,2 miljoen € (31 december 2021: opbrengst van 14,8 miljoen €) als gevolg van de stijging van de langetermijnrente.
- De **meerwaarden op verkopen** (31 december 2022: 0,8 miljoen €; 31 december 2021: 0,5 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- De **taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt op 31 december 2022 0,0 miljoen € (tegenover -0,6 miljoen € op 31 december 2021).
- **Bijzondere waardevermindering van goodwill** (last van 18,3 miljoen € op 31 december 2022, tegenover een last van 3,5 miljoen € op 31 december 2021) is het resultaat van de depreciatie van goodwill zoals bepaald op 31 december 2022. De geschatte realiseerbare waarde wordt negatief beïnvloed door de stijging van de actualisatiegraad.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (last van 42,7 miljoen € op 31 december 2022, tegenover een last van 46,5 miljoen € op 31 december 2021) omvatten twee elementen. De uitgestelde belastingen (last van 42,4 miljoen € op 31 december 2022, tegenover een last van 46,2 miljoen € op 31 december 2021) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van

⁷ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2021 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingdeskundigen geschat werd op 31 december 2022. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. De **exit taks** (last van 0,3 miljoen € op 31 december 2022, tegenover een last van 0,3 miljoen € op 31 december 2021) stemt overeen met het verschil tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de voorziene fusiedatum.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 331,8 miljoen € (31 december 2021: 281,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 8,71 € (31 december 2021: 8,10 €).

4.4. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.703.734	4.896.422
Andere activa opgenomen in de schuldratio	258.587	258.725
Andere activa	<u>123.219</u>	<u>6.720</u>
Totaal activa	6.085.540	5.161.867
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.163.877	2.808.488
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	118.908	-27.317
Minderheidsbelangen	<u>6.564</u>	<u>4.226</u>
Eigen vermogen	3.289.349	2.785.397
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.601.509	2.197.131
Andere verplichtingen	<u>194.682</u>	<u>179.339</u>
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.085.540	5.161.867
Schuldratio (%)	43,6%	42,6%

Op 31 december 2022 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 94% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2021: 95%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40⁸ en een bedrag van 5.704 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2021: 4.896 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2022: 5.449 miljoen €; 31 december 2021: 4.687 miljoen €) stijgen met 763 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is voornamelijk toe te schrijven aan 426 miljoen € uit investeringsactiviteiten, aan 97 miljoen € uit de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie, aan 323 miljoen € uit de oplevering van ontwikkelingsprojecten en wordt gedeeltelijk afgezwakt door -35 miljoen € uit desinvesteringactiviteiten en -48 miljoen € uit wisselkoersverschillen.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2022: 184 miljoen €; 31 december 2021: 152 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie bijlage 4).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (31 december 2022: 70 miljoen €; 31 december 2021: 58 miljoen €).

⁸ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 143,7 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven nettoactief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt hoofdzakelijk de resterende participatie van 25% in ImmoBE NV opgenomen die op 31 december 2022 40,4 miljoen € bedraagt (31 december 2021: 40,5 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 4% van het totaal van de balans (31 december 2021: 5%).

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld. Op 31 december 2022 bedraagt het kapitaal 1.052 miljoen €⁹ (31 december 2021: 958 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

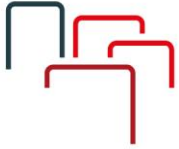
- 3.164 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2021: 2.808 miljoen €, inclusief het dividend van 118,5 miljoen € dat in mei 2022 werd uitgekeerd);
- of 3.283 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2021: 2.781 miljoen €, inclusief het dividend van 118,5 miljoen € dat in mei 2022 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2022 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 2.602 miljoen € (31 december 2021: 2.197 miljoen €). Daarvan betreft 2.452 miljoen € (31 december 2021: 2.081 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt dus 43,6% (31 december 2021: 42,6%). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit van de Groep op basis van een schuldgraad van 65% (maximaal toegestane schuldgraad voor Belgische GVV's), 60% (maximaal toegestane schuldgraad gelet op Aedifica's huidige bankverbintenissen) en 50% (maximale schuldgraad op basis van Aedifica's financiële beleid). De bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit wordt uitgedrukt in constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille), in variabele activa (d.w.z. rekening houdend met de groei van de vastgoedportefeuille) en als de vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door de huidige balansstructuur geabsorbeerd kunnen worden.

Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit	Schuldgraad		
	50%	60%	65%
In constante activa (in miljoen €)	380	976	1.274
In variabele activa (in miljoen €)	759	2.440	3.640
Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	13,5%	28,9%	34,8%

De **andere passiva** van 194,7 miljoen € (31 december 2021: 179,3 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2022: 3,9 miljoen €; 31 december 2021: 33,3 miljoen €) en de uitgestelde belastingen (31 december 2022: 164,1 miljoen €; 31 december 2021: 121,3 miljoen €).

⁹ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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 indekkingsinstrumenten¹⁰ en na uitkering van het dividend 2021 in mei 2022¹¹, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 79,38 € op 31 december 2022 (31 december 2021: 74,09 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2022	31/12/2021
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	79,38	74,09
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>2,98</u>	<u>-0,75</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021	82,37	73,34
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.854.966	36.308.157

Aantal aandelen	31/12/2022	31/12/2021
Aantal beursgenoteerde aandelen °	39.855.243	36.308.157
Totaal aantal eigen aandelen	277	0
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	39.854.966	36.308.157
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Aantal dividendrechten °°	38.152.107	34.851.824

° 74.172 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 18 mei 2022 (deze aandelen geven recht op het volledige dividend voor het boekjaar 2022), 2.925.000 nieuwe aandelen op 29 juni 2022 (deze aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 29 juni 2022) en 547.914 nieuwe aandelen op 6 juli 2022 (deze aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 29 juni 2022).

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

¹⁰ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +2,98 € per aandeel op 31 december 2022 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 118,9 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

¹¹ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 77,35 € per aandeel op 31 december 2021 (zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2021) omvatte dus nog het brutodividend dat in mei 2022 werd uitgekeerd en werd bijgevolg in deze tabel verminderd met 3,26 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2021 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2022. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 118,5 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2021 (36.308.157).



16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Vooruitzichten en dividend

5.1. 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. 2023 zal naar verwachting eerder een overgangsjaar worden waarin een nieuw evenwicht moet worden gevonden tussen de verwachtingen van de investeringsmarkt en de exploitanten enerzijds en de gestegen financieringskosten anderzijds. Dat zal zich waarschijnlijk vertalen in een trager investeringsritme omdat de Groep zich vooral zal concentreren op de uitvoering van haar toegezegde investeringsprogramma, met behoud van een sterke balans en een schuldgraad van ca. 45%. Dankzij de sterke fundamentele tendensen, zoals de vergrijzing van de Europese bevolking en de toenemende behoefte aan toekomstbestendige zorglocaties, zal zorgvastgoed ook de komende jaren een aantrekkelijke investeringscategorie blijven.

Op basis van de huidige beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille – en zonder onvoorziene ontwikkelingen – raamt de raad van bestuur de EPRA Earnings* voor het boekjaar 2023 op 200 miljoen € en de EPRA Earnings* per aandeel op 5,03 €, een stijging van 6% ten opzichte van 2022. Het brutodividend voor 2023, betaalbaar in mei 2024, zal naar verwachting 3,80 € per aandeel bedragen.

Die vooruitzichten zijn gebaseerd op de volgende onderliggende operationele en financiële hypothesen:

- Huurinkomsten van 308 miljoen €, gebaseerd op een organische groei van ca. 4,8% na CPI-gerelateerde indexering.
- Oplevering van projecten uit de toegezegde pipeline van 320 miljoen € in 2023.
- In 2023 zal Aedifica voornamelijk de focus leggen op de uitvoering van de toegezegde pipeline met een veronderstelling van beperkte nieuwe investeringen bovenop de toegezegde pipeline. Die veronderstelde nieuwe investeringen betreffen hoofdzakelijk ontwikkelingsprojecten in Finland, waar het de doelstelling blijft om jaarlijks een volume van ca. 100 miljoen € te investeren. Deze bijkomende Finse projecten zullen geen invloed hebben op de verwachte inkomsten voor 2023.
- Verkoop van niet-strategische activa in de loop van het jaar voor 150 miljoen €.
- Gemiddelde kost van de schulden van 2,2% in 2023.
- Hypothesen voor de wisselkoers van het pond sterling en de Zweedse kroon van respectievelijk 1,12 £/€ en 11,2485 €/SEK.
- Nadat Aedifica begin 2023 een positief antwoord heeft ontvangen van de Nederlandse belastingdienst over de kwalificatie voor de FBI-vereisten in voorgaande jaren (2016-2020), gaat de Groep er in het budget van uit dat ook in de jaren 2023 en 2024 aan de vereisten zal worden voldaan. De kwalificatie voor die jaren kan echter nog worden onderworpen aan een bijkomende beoordeling door de belastingdienst. Op basis van de thans beschikbare informatie is het mogelijk dat bedrijven die rechtstreeks in vastgoed investeren vanaf januari 2025 niet langer in aanmerking komen voor het FBI-regime. Zoals toegelicht in sectie 2.2 zal de terugbetaling van de belastingvorderingen in de Nederlandse dochterondernemingen voor voorgaande jaren in de resultatenrekening worden geboekt op het moment van ontvangst van de definitieve aanslagen voor de vennootschapsbelasting. In het budget is Aedifica ervan uitgegaan dat in het boekjaar 2023 de terugbetalingen voor de jaren 2016 tot en met 2020 zullen worden ontvangen en in de resultatenrekening opgenomen, waardoor de lopende belastingen met 6,1 miljoen € worden verminderd. Met het retroactieve effect voor de jaren 2021 en 2022 is in 2023 nog geen rekening gehouden omdat de timing daarvan nog onzeker is.



16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.2. Dividend

Het dividend zal verdeeld worden over coupon nr. 30 (1,8145 €, ex-coupon datum: 27 juni 2022) en coupon nr. 31 (die zal worden onthecht in mei 2023, 1,8855 €). Het zal worden uitbetaald in mei 2023, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 9 mei 2023. Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in residentieel Europees zorgvastgoed investeert, bedraagt de roerende voorheffing op het dividend slechts 15%.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Verwachte betaaldatum	Brutodividend	Nettodividend
30	01/01/2022 – 28/06/2022	27/06/2022	vanaf 16/05/2023	1,8145 €	1,5423 €
31	29/06/2022 – 31/12/2022	12/05/2023	vanaf 16/05/2023	1,8855 €	1,6027 €

GVV's die meer dan 80% van hun portefeuille investeren in residentieel Europees zorgvastgoed genieten een verlaagde roerende voorheffing van 15%. Na de Brexit is er een overgangsregeling voorzien voor Britse gebouwen die vóór 1 januari 2020 zijn verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 in de berekening van de 80%-drempel kunnen worden opgenomen. Als de wetgeving in de tussentijd niet verandert, gaat Aedifica ervan uit dat haar aandeelhouders tot en met het boekjaar 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15%.

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Groene huurcontracten

Aedifica engageert zich om tegen 2050 de uitstoot van haar volledige portefeuille tot netto-nul te reduceren om aan de doelstellingen van het Akkoord van Parijs te voldoen en zo bij te dragen aan de aanpak van de klimaatcrisis. Om CO₂-neutraal te worden, implementeert Aedifica een 'net zero carbon pathway'. Aangezien een groot deel van de uitstoot van de Groep betrekking heeft op de zogenaamde 'scope 3 downstream CO₂-emissies' (voornamelijk als gevolg van energie die wordt verbruikt door exploitanten en bewoners), werkt Aedifica nauw samen met haar exploitanten om die doelstelling te bereiken.

In dat verband heeft Aedifica een gemeenschappelijk referentiekader ontwikkeld voor de samenwerking tussen de groep en haar exploitanten, dat wederzijdse verplichtingen omvat (bijvoorbeeld het delen van gegevens over energieverbruik, het uitwisselen van best practices/ervaringen, het afzien van bouwwerken die een negatieve invloed hebben op de milieuprestaties van gebouwen) enerzijds, en aanbevelingen voor de verdere verbetering van de milieuprestaties van gebouwen anderzijds. Dat gemeenschappelijke referentiekader heeft de vorm aangenomen van een groene bijlage bij de huurovereenkomsten die integraal deel zal gaan uitmaken van de huurcontracten in elk van de landen waar Aedifica actief is.

Sinds de groene huurbijlage in de loop van 2022 is voltooid, werd al meer dan 17% van de huurcontracten in onze portefeuille bijgewerkt met de groene huurbijlage.



16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6.2. Aandacht voor de zorgkwaliteit in onze gebouwen

Het is Aedifica's bedrijfsmissie om haar partners duurzame vastgoedoplossingen te bieden zodat zij mensen kunnen bijstaan en verzorgen in een veilige en goed uitgebouwde infrastructuur die bijdraagt tot hun waardigheid en levenskwaliteit. Omdat het welzijn van de zorggebruiker de hoogste prioriteit heeft, focust Aedifica ook op de zorgverlening in haar woonzorgcentra. Vanaf 2022 wijzigt de Groep daarom de huurovereenkomsten zodat de huurders zich er uitdrukkelijk toe verbinden om:

- kwaliteitszorg te verlenen aan de bewoners in de gebouwen van de Groep volgens de geldende fundamentele zorgnormen, en
- de ethische principes van Aedifica's charter voor verantwoorde leveranciersrelaties te respecteren.

De Groep maakt ook afspraken met haar huurders om zorginspectieverslagen te delen om de zorgkwaliteit in haar woonzorgcentra beter te kunnen monitoren.

Meer dan 32% van de huurovereenkomsten in Aedifica's portefeuille bevatten reeds een uitdrukkelijke verbintenis om de zorgkwaliteitsnormen na te leven en te rapporteren over zorginspectierapporten.

6.3. Aedifica's duurzame obligatie opgenomen in de Bloomberg MSCI Green Bond Index en wint award

In september 2021 heeft Aedifica met succes een duurzame obligatie van 500 miljoen € uitgegeven die de link legt tussen haar MVO-ambities en haar financieringsstrategie. Deze duurzame obligatie werd in 2022 opgenomen in de Bloomberg MSCI Green Bond Index. De index biedt beleggers een objectieve maatstaf voor vastrentende effecten die zijn uitgegeven voor de financiering van projecten met directe milieuvoordelen. Daarnaast heeft de bond ook de award voor 'Sustainability bond of the year – corporate' gewonnen tijdens de 2022 Environmental Finance Bond Awards, waar de obligatie geprezen werd voor haar duidelijke ecologische en sociale impact op een sector die belangrijker is dan ooit tevoren.

6.4. Aedifica verbetert al haar duurzaamheidsscores

Aedifica's ambitieuze MVO-aanpak zit op het juiste spoor, zoals blijkt uit de scores van verschillende ESG-evaluaties. In 2022 stegen zowel de GRESB-score als de MSCI-rating, terwijl de Sustainalytics Risk Rating verder daalde en het MVO-verslag van de Groep voor het derde jaar op rij met een EPRA sBPR Gold Award beloond werd.

Awards en CSR-benchmarks	2022	2021	2020	2019
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Silver + Most Improved
GRESB	68 **	66 **	57*	-
Sustainalytics Risk Rating	Low (11,1)	Low (11,9)	Low (17,8)	-
MSCI	A	BBB	BB	BB



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6.5. Aedifica opgenomen in de BEL ESG-index

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



6.6. Aedifica is voor het tweede jaar op rij een 'Great Place to Work'

Voor het tweede jaar op rij organiseerde Aedifica een medewerkerssurvey in samenwerking met Great Place to Work. Bij deze tweede deelname werd de scope van de survey verder uitgebreid: naast medewerkers in België, Duitsland en Nederland werden nu ook de teams in het Verenigd Koninkrijk en Zweden bevroegd. 82% van de medewerkers gaf aan trots te zijn om voor Aedifica te werken en bijna negen op tien medewerkers bevestigden dat zij Aedifica zouden aanbevelen als een fijne plek om te werken. Na de enquête en een grondige analyse van de bedrijfscultuur werd Aedifica opnieuw erkend als 'Great Workplace', waardoor het ook in 2023 het Great Place to Work® Certified label wordt toegekend. Bovendien is de Groep ook een 'Great Workplace' in Finland, waar eerder dit jaar een aparte survey werd georganiseerd met zelfs nog betere resultaten.



7. Financiële kalender¹²

Financiële kalender	
Jaarlijks financieel verslag 2022	05/04/2023
Gewone algemene vergadering 2023	09/05/2023
Tussentijdse resultaten 31/03/2023	10/05/2023
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2022	Vanaf 16/05/2023
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2023	02/08/2023
Tussentijdse resultaten 30/09/2023	31/10/2023
Jaarlijks persbericht 31/12/2023	Februari 2024

8. Verslag van de commissaris

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

¹² Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 620 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van ruim 5,7 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 eveneens opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 15 februari 2023 ca. 3,2+ 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

Bob Boeckx

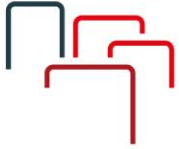
Corporate Communications Manager

T +32 496 279 979
bob.boeckx@aedifica.eu

Ontdek Aedifica's MVO-verslag

www.aedifica.eu





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Huurinkomsten	273.132	232.118
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-1.589	-686
Nettohuurresultaat	271.543	231.432
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.934	4.244
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.979	-4.128
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	355	-1.013
Vastgoedresultaat	271.853	230.535
IX. Technische kosten	-3.373	-1.432
X. Commerciële kosten	-29	-61
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-53	-2
XII. Beheerkosten vastgoed	-4.655	-5.433
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.110	-667
Vastgoedkosten	-9.220	-7.595
Operationeel vastgoedresultaat	262.633	222.940
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-33.556	-30.930
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	597	1.317
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	229.674	193.327
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	787	534
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	84.877	160.211
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-18.103	-3.540
Operationeel resultaat	297.235	350.532
XX. Financiële opbrengsten	1.606	843
XXI. Netto-interestkosten	-30.651	-27.548
XXII. Andere financiële kosten	-7.194	-5.457
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	123.242	14.813
Financieel resultaat	87.003	-17.349
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.168	6.371
Resultaat voor belastingen	386.406	339.554
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	-54.345	-56.473
XXVI. Exit taks	-330	-256
Belastingen	-54.675	-56.729
Nettoresultaat	331.731	282.825
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-47	1.001
Aandeelhouders van de groep	331.778	281.824
Gewoon resultaat per aandeel (€)	8,71	8,10
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	8,71	8,10



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

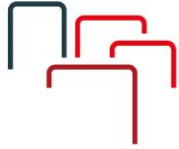
16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Nettoresultaat	331.731	282.825
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	17.972	4.273
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-38.498	39.626
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	5.369	3.305
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	316.574	330.029
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-47	1.001
Aandeelhouders van de groep	316.621	329.028

3. Geconsolideerde balans

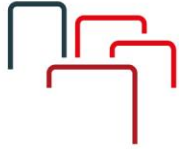
ACTIVA (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Vaste activa		
A. Goodwill	143.669	161.726
B. Immateriële vaste activa	1.857	1.934
C. Vastgoedbeleggingen	5.619.701	4.861.062
D. Andere materiële vaste activa	2.573	2.369
E. Financiële vaste activa	132.322	7.479
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	4.662	3.116
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	40.824	40.522
Totaal vaste activa	5.945.608	5.078.208
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	84.033	35.360
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	23.577	20.434
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.273	7.368
F. Kas en kasequivalenten	13.891	15.335
G. Overlopende rekeningen	8.158	5.162
Totaal vlottende activa	139.932	83.659
TOTAAL ACTIVA	6.085.540	5.161.867



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	1.006.881	917.101
B. Uitgiftepremies	1.516.108	1.301.002
C. Reserves	428.018	281.244
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	389.859	224.214
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	8.945	-12.784
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	-11.193	-26.872
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-451	72
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-13.629	24.869
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	0
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-99	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-71.715	-24.696
m. Andere reserves	250	3.015
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	117.023	87.532
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.	9.059	5.894
D. Nettoresultaat van het boekjaar	331.778	281.824
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.282.785	2.781.171
II. Minderheidsbelangen	6.564	4.226
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.289.349	2.785.397
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	2.017.256	1.756.679
a. Kredietinstellingen	1.240.399	959.522
c. Andere	776.857	797.157
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	82.232	96.154
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.858	33.326
b. Andere	78.374	62.828
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	375	500
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	164.117	121.283
Totaal langlopende verplichtingen	2.263.980	1.974.616
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	435.164	324.398
a. Kredietinstellingen	172.164	48.398
c. Andere	263.000	276.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.487	2.616
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	66.853	50.109
a. Exit taks	5.990	298
b. Andere	60.863	49.811
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	26.707	24.731
Totaal kortlopende verplichtingen	532.211	401.854
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.796.191	2.376.470
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.085.540	5.161.867



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/12/2022	Nog uit te voeren
Lopende projecten		532	182	354
Oplevering 2023		252	151	101
BE		4	2	2
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	3	2	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		52	30	22
Am Stadtpark	Vitanas	7	6	1
Rosengarten	Vitanas	10	7	3
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	5	11
Haus Marxloh	Procuritas	4	2	2
Seniorenquartier Langwedel ^{2,3}	EMVIA Living	3	2	1
Seniorenquartier Sehnde ^{2,3}	EMVIA Living	12	8	4
NL		25	17	8
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	7	7	0
Alphen Raadhuisstraat ^{2,5}	Stichting Fundis	5	2	2
Waarder Molendijk ^{2,5}	Stichting Fundis	5	3	2
HGH Amersfoort ⁷	Korian Netherlands	1	1	0
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	3	4
UK		45	26	20
Burlington-projecten	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	3	2	1
St. Joseph's	LV Care Group	6	5	1
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	13	5	8
Whitby Castle Road ²	Danforth	18	13	5
FI		61	26	35
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	15	4	11
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	15	5	11
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	31	18	13
IE		66	50	16
Tramore Nursing Home ⁷	Mowlam Healthcare	15	14	1
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	10	5
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	10	5
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	14	3
Altadore	Virtue	1	0	1
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	3	1
Oplevering 2024		221	29	196
BE		10	0	10
Résidence Véronique	Vulpia	10	0	10
DE		63	3	60
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	1	15
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	13	2	12
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	13	0	13
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	15
NL		7	1	6
Het Gouden Hart Almere ^{2,6}	Korian Netherlands	7	1	6
UK		29	8	22
Burlington-projecten	Burlington	1	0	1
St Mary's Lincoln	Burlington	13	4	9
York Bluebeck Drive	Torwood Care	15	4	11
FI		17	0	16
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	17	0	16
SE		23	3	20
Zweden – pipeline 2024	Meerdere huurders	23	3	20
IE		60	13	52
Dublin Stepside ²	Virtue	26	5	26
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	8	11
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	16	1	15
ES		12	1	11
Tomares Miró	Neurocare Home	12	1	11
Oplevering 2025		59	2	57
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		23	1	22
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	0
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	1	20
FI		17	1	16
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	17	1	16



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/12/2022	Nog uit te voeren
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		135	5	134
Oplevering 2023		64	1	64
NL		5	0	5
Residence Coestraete ²	Valuas	5	0	5
UK		15	1	15
Dawlish	María Mallaband	15	1	15
SE		5	0	5
Singö 10:2	Stockholms Stadsmission	3	0	3
Bergshammar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
IE		38	0	38
Clondalkin Nursing Home	Bartra Healthcare	38	0	38
Oplevering 2024		57	3	57
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		40	3	40
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	MMCG	15	3	15
Oplevering 2025		7	0	7
BE		7	0	7
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	7	0	7
Oplevering 2026		2	0	2
BE		2	0	2
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	2	0	2
Oplevering 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	4	0	4
Grondreserve		4	4	0
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		671	191	489
Variatie van de reële waarde			-10	
Afrondingen & andere			3	
Bedrag op de balans			184	

¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (1,12845 £/€ and 0,08952 SEK/€).

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

³ Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

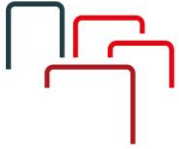
⁴ Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁵ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.

⁶ 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.

⁷ Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2022 (zie sectie 2.2 hierboven).

Bij het totale investeringsbudget moet nog ca. 18 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van nieuwe projecten na 31 december 2022 (zie sectie 2.2 hierboven). Van het totale investeringsbudget werd na 31 december 2022 reeds ca. 16 miljoen € gerealiseerd (zie sectie 2.2 hierboven).



16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

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

5.1. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.365.071	4.651.161
+ Gebruiksrechten van gronden	70.335	57.947
+ Projectontwikkelingen	184.295	151.954
Vastgoedbeleggingen	5.619.701	4.861.062
+ Activa bestemd voor verkoop	84.033	35.360
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.703.734	4.896.422
- Projectontwikkelingen	-184.295	-151.954
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.519.439	4.744.468

5.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	2022.01- 2022.12	2021.01- 2021.12
Huurinkomsten	273.132	232.118
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-55.048	-22.846
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	218.084	209.272



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

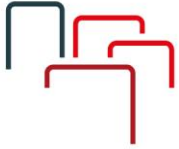
5.3. Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

31/12/2022

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

31/12/2021

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
Huurinkomsten (a)	62.548	44.971	30.429	49.911	39.797	1.958	2.504	-	-	-	232.118
Nettohuurresultaat (b)	62.548	44.969	29.734	49.836	39.883	1.958	2.504	-	-	-	231.432
Vastgoedresultaat (c)	62.562	44.866	29.142	49.937	39.613	1.911	2.504	-	-	-	230.535
Operationeel vastgoedresultaat (d)	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-	-	222.940
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-29.613	-	193.327
Operationele marge* (d)/(b)											96,3%
Exploitatiemarge* (e)/(b)											83,5%
Operationele kosten* (e)-(b)											38.105



16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
XX. Financiële opbrengsten	1.606	843
XXI. Netto-interestkosten	-30.651	-27.548
XXII. Andere financiële kosten	-7.194	-5.457
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-36.239	-32.162

5.5. Rentevoet

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
XXI. Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.263.976	1.906.683
Netto-interestkosten	-30.651	-27.548
Doorrekening van interesten (incl. In XX. Financiële opbrengsten)	1.183	327
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	951	984
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-28.517	-26.237
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	1,3%	1,4%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen	-3.437	-2.785
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-31.954	-29.022
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	1,4%	1,5%

5.6. Eigen vermogen

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.282.785	2.781.171
- Effect van de uitkering van het dividend 2021	0	-118.496
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2021	3.282.785	2.662.675
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-118.908	27.317
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.163.877	2.689.992



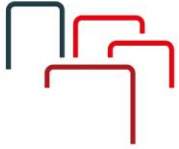
16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.7. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

5.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2022	31/12/2021
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	331.778	281.824
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-84.877	-160.211
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-787	-534
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	559
(v) Depreciatie van goodwill	18.103	3.540
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-123.242	-14.813
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	42.705	46.452
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-1.806	-6.011
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-488	673
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	181.386	151.479
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	4,76	4,35
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	4,76	4,35

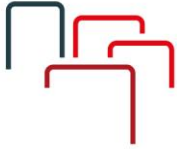


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.7.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 31 december 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.282.785	3.282.785	3.282.785
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	82,37	82,37	82,37
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	772	772	772
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.282.013	3.282.013	3.282.013
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.282.013	3.282.013	3.282.013
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	159.238	159.238	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-118.908	-118.908	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-188.830	-188.830
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.857	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			206.173
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	288.748	0	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.656.251	3.176.816	3.344.516
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.854.966	39.854.966	39.854.966
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	91,74	79,71	83,92
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.258.625	77%	100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Situatie op 31 december 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	2.662.675	2.662.675	2.662.675
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	73,34	73,34	73,34
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	2.235	2.235	2.235
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	2.660.440	2.660.440	2.660.440
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.660.440	2.660.440	2.660.440
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	118.586	118.586	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	27.317	27.317	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-206.887	-206.887
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.934	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			9.535
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	238.203	0	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.089.707	2.642.684	2.508.249
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	85,10	72,78	69,08
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	3.584.425	75%	100%

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* in euro en euro per aandeel op 31 december 2021 werden verminderd met 118.496 k€ (of 3,26 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2021, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2022. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend van het boekjaar 2021, dat werd uitgekeerd in mei 2022.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

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	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	12.197	38.360	-	33.476	0	-	-	-	84.033
Min: Projectontwikkelingen	-3.548	-34.631	-14.838	-34.347	-31.777	-2.130	-59.544	-3.480	-184.295
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	32.764	84.833	52.834	63.715	24.620	1.171	28.781	30	288.748
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.332.154	1.282.399	692.936	1.023.455	1.009.420	78.051	317.907	1.530	5.737.852
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	70.104	59.932	34.805	57.264	50.588	3.866	14.023	75	290.658
Vastgoedkosten ^o	-611	-1.596	-1.976	-1.965	-2.070	-479	-138	-	-8.835
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	69.494	58.336	32.830	55.298	48.518	3.387	13.885	75	281.822
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	776	1.171	1.237	4.065	1.191	0	1.356	-	9.795
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	70.269	59.507	34.067	59.363	49.708	3.387	15.241	75	291.618
EPRA NIY (in %)	5,2%	4,5%	4,7%	5,4%	4,8%	4,3%	4,4%	0,0%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,3%	4,6%	4,9%	5,8%	4,9%	4,3%	4,8%	0,0%	5,1%

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/12/2021								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
<i>x 1.000 €</i>									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.218.690	1.102.436	587.375	825.057	881.952	79.350	105.755	2.500	4.803.115
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	0	0	0	0	0	0	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	0	0	0	6.660	28.700	0	-	-	35.360
Min: Projectontwikkelingen	-5.473	-44.923	-23.270	-10.051	-50.802	-1.021	-13.914	-2.500	-151.954
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	91.841	-	4.686.521
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	30.615	75.350	45.785	54.636	21.496	1.193	9.127	-	238.203
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.243.832	1.132.863	609.890	876.302	881.346	79.522	100.968	-	4.924.724
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	62.397	51.538	31.208	49.617	45.805	3.892	4.680	-	249.136
Vastgoedkosten ^o	-627	-1.319	-1.623	-2.949	-1.875	-141	-14	-	-8.547
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	61.770	50.219	29.585	46.668	43.930	3.751	4.666	-	240.589
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.478	3.676	47	3.250	713	0	200	-	9.364
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	63.248	53.895	29.632	49.918	44.643	3.751	4.866	-	249.953
EPRA NIY (in %)	5,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,7%	4,6%	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	4,8%	4,9%	5,7%	5,1%	4,7%	4,8%	-	5,1%

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

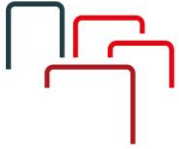
16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.7.4. EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2022						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	66.273	65.641	534.633	70.880	-	65.644	0,0%
Duitsland	54.204	52.580	570.274	61.103	-	58.542	0,0%
Nederland	32.884	30.883	355.370	36.043	692	37.287	1,9%
Verenigd Koninkrijk	54.820	52.855	310.210	61.328	-	58.474	0,0%
Finland	44.555	42.484	257.350	51.779	561	55.513	1,0%
Zweden	3.914	3.435	17.323	3.866	-	4.030	0,0%
Ierland	9.245	9.107	96.816	15.379	-	14.743	0,0%
Spanje	32.00	32.00	8.449.00	75.00	-	75.00	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	265.927	257.017	2.150.425	300.453	1.253	294.308	0,4%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2022	330	330					
Gebouwen bestemd voor verkoop	5.286	5.286					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	271.543	262.633					

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2021						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	62.548	61.945	507.461	63.875	-	62.385	0,0%
Duitsland	44.969	43.699	588.686	55.214	-	54.917	0,0%
Nederland	29.132	27.457	348.223	31.255	661	31.514	2,1%
Verenigd Koninkrijk	48.575	45.627	289.471	52.867	-	50.771	0,0%
Finland	38.276	36.384	221.756	46.518	563	44.799	1,3%
Zweden	1.958	1.818	15.991	3.892	-	4.043	0,0%
Ierland	2.504	2.490	43.070	4.880	-	4.759	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	227.962	219.420	2.014.658	258.500	1.223	253.188	0,5%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2021	1.175	1.225					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.295	2.295					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	231.432	222.940					

1. Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
2. Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
3. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 december 2022 of op 31 december 2021 waren getekend.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

16 februari 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-43.458	-38.791
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-1.589	-686
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	0	0
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-45	116
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	355	-1.013
<i>Technische kosten</i>	-3.373	-1.432
<i>Commerciële kosten</i>	-29	-61
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-53	-2
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-4.655	-5.433
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.110	-667
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-33.556	-30.930
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	597	1.317
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-43.458	-38.791
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	53	2
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-43.405	-38.789
Brutohuurinkomsten (C)	273.132	232.118
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	15,9%	16,7%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	422	618

Aedifica activeert sommige projectmanagementkosten.