

29 april 2025 – na sluiting van de markten

AEDIFICA

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

Tussentijds financieel verslag **1^{ste} kwartaal 2025**

Robuuste operationele prestaties leiden tot sterke resultaten boven budget

- EPRA Earnings* bedragen 62,6 miljoen € (+5% t.o.v. 31 maart 2024), ofwel 1,32 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 93,0 miljoen € (+13% t.o.v. 31 maart 2024)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen over het eerste kwartaal met 3,2%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 18 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van meer dan 6,1 miljard € op 31 maart 2025

- 607 zorglocaties voor bijna 48.300 eindgebruikers verspreid over 7 landen
- 30 gebouwen, waaronder de volledige portefeuille in Zweden, verkocht voor ca. 100 miljoen € als onderdeel van het strategisch vastgoedrotatieprogramma
- De waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie steeg in Q1 met 0,25% bij ongewijzigde portefeuille
- Investeringsprogramma van 126 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten, waarvan 66 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd. In Q1 werden 3 projecten uit de pipeline afgerond voor een totaal investeringsbudget van ca. 45,5 miljoen €, terwijl 2 projecten werden toegevoegd

Schuldgraad onder 40% en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 39,9% op 31 maart 2025, verlaagd tot 39,5% na aftrek van de op 31 maart ontvangen opbrengsten uit desinvesteringen
- Meer dan 800 miljoen € beschikbaar op toegezegde kredietlijnen en in cash voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) bedraagt 2,2%
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten (door S&P)
- EPRA NTA* stijgt naar 77,86 €/aandeel (t.o.v. 76,63 €/aandeel op 31 dec. 2024)

Vooruitzichten voor 2025 liggen op schema

- EPRA Earnings* voor 2025 geraamd op 238 miljoen €, of 5,01 €/aandeel
- Voorgesteld dividend voor het boekjaar 2025: 4,00 €/aandeel (bruto), wat neerkomt op een pay-out ratio van 80% van de geconsolideerde EPRA Earnings

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren ¹

Kerncijfers vastgoed	31/03/2025	31/12/2024
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ²	6.121	6.218
Aantal gebouwen	607	635
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,9%	5,9%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,4%	5,3%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,5%	5,5%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,1%	0,1%
WAULT (in jaren)	18	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	3,2%	3,3%
Financiële kerncijfers	31/03/2025	31/12/2024
Schuldgraad (in %)	39,9% ³	41,3%
EPRA LTV*	38,59%	40,55%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	2,0%	1,9%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	2,2%	2,0%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,7	3,8
Interest Cover Ratio* (ICR) ⁴	6,1	6,2
Indekkingsgraad (in %)	92,5%	89,0%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	4,2	4,4
Nettoschuld/EBITDA* ⁵	7,7	8,5
	31/03/2025	31/03/2024
Huurinkomsten (in miljoen €)	93,0	82,0
EPRA Earnings* (in miljoen €)	62,6	59,8
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	62,8	75,6
EPRA Cost Ratio* (including direct vacancy costs) (in %)	14,1%	15,3%
EPRA Cost Ratio* (excluding direct vacancy costs) (in %)	14,1%	15,3%
Kerncijfers per aandeel	31/03/2025	31/12/2024
EPRA NRV* (in €/aandeel)	87,58	86,46
EPRA NTA* (in €/aandeel)	77,86	76,63
EPRA NDV* (in €/aandeel)	78,66	77,19
	31/03/2025	31/03/2024
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	1,32	1,26
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	1,32	1,59

¹ Zie sectie 4.3 voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.

² Inclusief de vastgoedbeleggingen in exploitatie, de activa bestemd voor verkoop*, de projectontwikkelingen, het gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en de grondreserve.

³ De schuldgraad bedraagt 39,5% na aftrek van de op 31 maart ontvangen opbrengsten uit verkopen.

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

⁵ Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



29 april 2025 – na sluiting van de markten

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2025

In de eerste maanden van 2025 heeft Aedifica met succes haar portefeuille in Zweden gedesinvesteerd in het kader van haar strategisch vastgoedrotatieprogramma, terwijl de Groep het lopende investeringsprogramma bleef uitvoeren en het beheer van de portefeuille voortzette. Aedifica boekte opnieuw sterke resultaten over de hele lijn, wat zich weerspiegelt in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget liggen en met 5% gestegen zijn ten opzichte van Q1 2024.

Dankzij een gunstiger zorgmarkt, een solide balans en een goed gepositioneerde portefeuille zal Aedifica de opbrengsten van haar strategische desinvesteringen doeltreffend kunnen aanwenden. De zorgvastgoedmarkt zal de komende jaren extra capaciteit nodig blijven hebben om een antwoord te bieden op de vergrijzing in Europa. Gesterkt door stijgende bezettingsgraden en verbeterende huurdekkingen, verkeren zorgoperatoren weer in een positie om na te denken over groei en het opvangen van de vergrijzing van de Europese bevolking.

DESINVESTERINGEN IN ZWEDEN OM NIEUWE OPPORTUNITeiten TE FINANCIEREN

In het eerste kwartaal van 2025 heeft Aedifica zich voornamelijk toegelegd op het beheer van haar portefeuille. In het kader van haar strategisch vastgoedrotatieprogramma heeft de Groep haar volledige portefeuille in Zweden gedesinvesteerd voor een totaalbedrag van meer dan 1 miljard SEK (zie pagina 6). Aedifica verkocht deze portefeuille omdat zijn bijdrage aan de EPRA Earnings van de Groep beperkt is vergeleken met andere segmenten, wat een mogelijkheid tot kapitaalrecycling heeft geboden. Deze desinvestering geeft Aedifica extra financiële slagkracht om nieuwe investeringsopportuniteiten te grijpen en haar ontwikkelingsprogramma aan te vullen. Aedifica werkt aan nieuwe investeringen en de opbrengst van de verkoop zal in de komende maanden worden geherinvesteerd, wat de winst per aandeel zal verbeteren.

PORTEFEUILLE VAN MEER DAN 6,1 MILJARD €

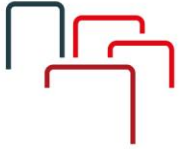
Eind maart bedroeg de vastgoedportefeuille van Aedifica 6.121 miljoen € (t.o.v. 6.218 miljoen € eind 2024), met 607 zorglocaties die een capaciteit hebben van ca. 36.000 bewoners en meer dan 12.300 kinderen.

In de loop van het eerste kwartaal werden twee nieuwe ontwikkelingsprojecten in Finland aan het investeringsprogramma toegevoegd ten bedrage van 11 miljoen €. Daarnaast werden drie projecten uit de pipeline opgeleverd voor een totaalbedrag van 45,5 miljoen €. Daardoor verminderde de omvang van het investeringsprogramma tot ca. 126 miljoen € op 31 maart 2025 (zie bijlage 3). Nu de projecten die waren aangekondigd in een ander renteklimaat zijn voltooid en bijdragen aan de huurinkomsten, kan de Groep de pipeline opnieuw aanvullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen.

SCHULDGRAAD ONDER 40%

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 31 maart 2025 bedraagt de geconsolideerde schuldgraad 39,9%. Na aftrek van de op 31 maart ontvangen opbrengsten uit desinvesteringen daalt de schuldgraad verder tot 39,5%. De schuldgraad is gedaald ten opzichte van 31 december 2024 en ligt ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. Na vier kwartalen van positieve herwaarderingen van de portefeuille in 2024, bleven de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie ook in het eerste kwartaal van 2025 stijgen, wat de veerkracht van zorgvastgoed bevestigt.

In het eerste kwartaal van 2025 werden de financiële middelen versterkt door voor ca. 70 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten (vervroegde herfinanciering, gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid). Eind maart bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

789 miljoen €, waaraan de beschikbare cash van 52 miljoen € wordt toegevoegd, wat ruim voldoende middelen biedt om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen, bedraagt 2,2% dankzij de renteaftrekkingen van de Groep die meer dan 92% van de financiële schuld afdekken. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen is 4,2 jaar.

Bovendien is 51% van de toegezegde kredietlijnen gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

STERKE RESULTATEN

In het eerste kwartaal van 2025 genereerde Aedifica's portefeuille 93,0 miljoen € aan huurinkomsten, een sterke stijging van ca. 13% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dat resulteerde in EPRA Earnings* die boven het vooropgestelde budget uitkwamen op 62,6 miljoen € (59,8 miljoen € op 31 maart 2024, een stijging van ca. 5%), ofwel 1,32 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedroeg 62,8 miljoen € (75,6 miljoen € op 31 maart 2024)



*Oulu Kihokkitie in Oulu (FI)
Kinderdagverblijf dat wordt opgeleverd in Q2 2026*



29 april 2025 – na sluiting van de markten

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in het 1^{ste} kwartaal

- 11 miljoen € aan nieuwe investeringen in Finland

In het eerste kwartaal van 2025 heeft Aedifica twee nieuwe ontwikkelingsprojecten in Finland toegevoegd aan haar investeringsprogramma voor een totaalbedrag van ca. 11 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Finland				-	11			
Oulu Kihokkatie	Ontwikkeling	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q2 2026	25 jaar – NN	Stad Oulu
Helsinki Radiokatu	Ontwikkeling	Helsinki	26/02/2025	-	7,5	Q2 2026	24 jaar – NN	Stad Helsinki
Totaal				-	11			

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

- 3 projecten opgeleverd voor meer dan 45 miljoen €

In de loop van het eerste kwartaal werden drie projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 45,5 miljoen €.

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

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

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

³ Oplevering van het resterende deel van de service community die initieel werd aangekondigd als 'Oulu Siilotie K21', na een gedeeltelijke oplevering op 31 december 2024



*Helsinki Radiokatu in Helsinki (FI)
Kinderdagverblijf dat wordt opgeleverd in Q2 2026*



*St Mary's Lincoln in Lincoln (UK)
Woonzorgcentrum voltooid in januari 2025*



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

- 30 desinvesteringen in Nederland en Zweden

Het strategische vastgoedrotatieprogramma van Aedifica stoelt op twee principes:

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

Naast de verkoop van twee kleinschalige zorgresidenties in Nederland, heeft Aedifica in het eerste kwartaal haar volledige portefeuille van 28 zorglocaties in Zweden gedesinvesteerd. Een eerste portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS') met een capaciteit van ca. 160 bewoners werd verkocht op 14 februari 2025, waarbij de overeengekomen vastgoedwaarde 576 miljoen SEK bedroeg. De resterende portefeuille, die zes (kleuter)scholen omvat, werd verkocht op 31 maart 2025. De overeengekomen vastgoedwaarde van deze tweede transactie bedroeg 454 miljoen SEK.

Aedifica desinvesteerde haar portefeuille in Zweden omdat de bijdrage aan de EPRA Earnings van de Groep beperkt was in vergelijking met andere segmenten, wat een mogelijkheid tot kapitaalrecycling heeft geboden. Aangezien deze desinvestering extra financiële slagkracht oplevert om nieuwe investeringsopportuniteiten te grijpen en het ontwikkelingsprogramma aan te vullen, zal de opbrengst in de komende maanden worden geherinvesteed en de winst per aandeel verbeteren.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Nederland			7,8
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Zweden ¹			90,9 ²
Portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS')	Diverse locaties in Zweden	14/02/2025	
Portefeuille van 6 (kleuter)scholen	Diverse locaties in Zweden	31/03/2025	
Totaal			98,7

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

² Dit bedrag vertegenwoordigt de overeengekomen vastgoedwaarde van beide transacties.



29 april 2025 – na sluiting van de markten

2.2. Belangrijke gebeurtenissen na 31 maart 2025

- Nieuw ontwikkelingsproject in Finland

Na 31 maart 2025 heeft Aedifica een nieuw ontwikkelingsproject ten bedrage van ca. 3 miljoen € toegevoegd aan haar investeringsprogramma in Finland.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (million €)	Pipeline ¹ (million €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Finland				-	3			
Jyväskylä Toivonlenkki	Ontwikkeling	Jyväskylä	16/04/2025	-	3	Q1 2026	20 jaar - NN	Mehiläinen
Totaal				-	3			

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



Jyväskylä Toivonlenkki (FI)

Residentieel zorgcentrum voor personen met een handicap dat wordt opgeleverd in Q1 2026

- Update rond Argentum en Colisée

Er zijn onlangs in de persberichten verschenen over de zorgoperatoren Argentum en Colisée.

Enkele dochterondernemingen van de Argentum-groep hebben een insolventieprocedure opgestart. Het gaat echter slechts om een beperkt aantal filialen. Hoewel Argentum zeven woonzorgcentra van Aedifica exploiteert, die 0,9% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen op 31 maart 2025, heeft de insolventie slechts betrekking op twee van deze woonzorgcentra. Argentum zal één van zorglocaties blijven exploiteren in het kader van een insolventieprocedure onder eigen beheer, terwijl Aedifica werkt aan een overdracht van de exploitatie van de andere zorglocatie aan een derde exploitant.

Standard & Poor's en Moody's hebben de kredietwaardigheid van de moedermaatschappij van de Colisée-groep verlaagd. Bovendien zou zij de houders van haar financiële schulden hebben verzocht om een uitstel van de rentebetaling. Aedifica is uitsluitend blootgesteld aan Armonea (onderdeel van de Colisée-groep) in België, waar het 21 Aedifica-woonzorgcentra exploiteert die op 31 maart 2025 6% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen. Het innen van de huurgelden verloopt normaal en de zorgexploitant rapporteert hoge bezettingsgraden voor haar Belgische woonzorgcentra.



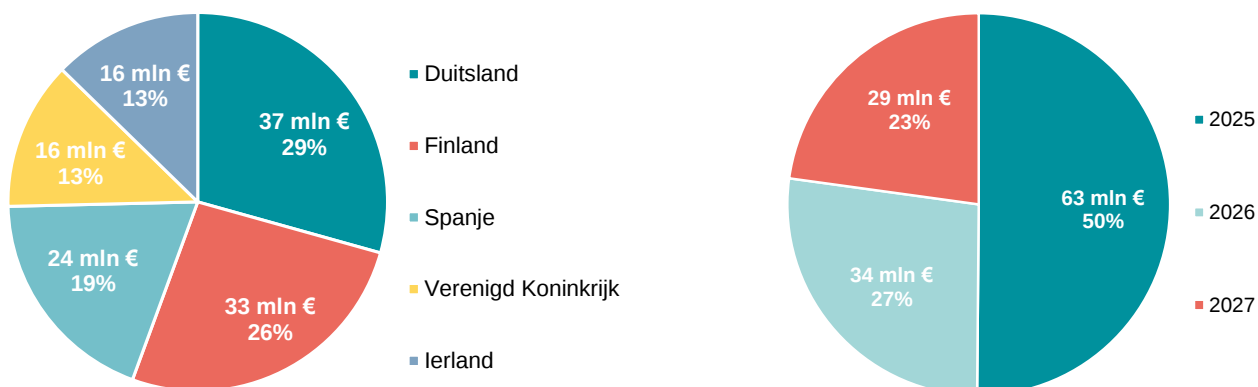
29 april 2025 – na sluiting van de markten

2.3. Investeringsprogramma op 31 maart 2025

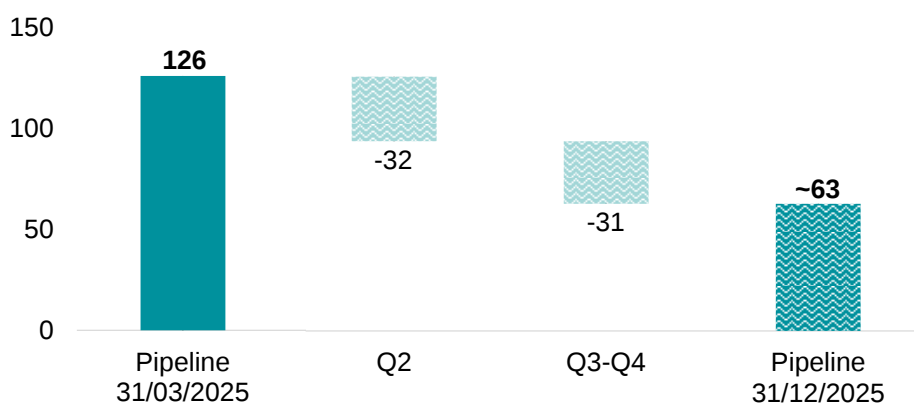
Aedifica heeft op 31 maart 2025 **een totaal investeringsprogramma van ca. 126 miljoen €**, waarvan bijna 60 miljoen € reeds is gespendeerd en ca. 66 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 3 voor een volledig overzicht). Het initieel rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 6,3%.

Aangezien de projecten die waren aangekondigd in een ander renteklimaat inmiddels zijn opgeleverd en bijdragen aan de huurinkomsten, kan de Groep **haar pipeline aanvullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen**. Aedifica werkt daarom aan verschillende opportuniteiten en verwacht in de komende maanden nieuwe projecten aan haar investeringsprogramma toe te voegen.

Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



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



29 april 2025 – na sluiting van de markten

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In het eerste kwartaal van 2025 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door een kredietlijn af te sluiten van 70 miljoen € (vervroegde herfinanciering) met een looptijd van vijf jaar en met de mogelijkheid tot twee verlengingen van één jaar op beslissing van de kredietverstrekker. De kredietlijn is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid. Daarnaast werd een bankfinanciering van 100 miljoen € met verlengings-opties (met een oorspronkelijke looptijd tot 2026 en die al eenmaal werd verlengd), nogmaals met succes verlengd tot 2028.

Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen bedraagt 284 miljoen € en wordt integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen in geval van niet-verlenging.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 maart 2025 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2025	273	86	284
31/12/2026	388	208	-
31/12/2027	784	564	-
31/12/2028	658	438	-
31/12/2029	168	103	-
31/12/2030	237	62	-
>31/12/2030	681	656	-
Totale schuld op 31 maart 2025	3.189	2.116	284

¹ Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 maart 2025 (0,83765 EUR/GBP).

Op 31 maart 2025 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,7 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.073 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 789 miljoen €. De liquiditeit wordt versterkt door de 52 miljoen € aan beschikbare contanten, een uitzonderlijk hoog bedrag dat verklaart wordt door de verkoop van de Zweedse onderwijsportefeuille op 31 maart.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.611 miljoen € (51% van de toegezegde langlopende kredietlijnen). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 2,2% (31 december 2024: 2,0%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 31 maart 2025 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedekt voor 92,5%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekkingen is 4,2 jaar.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 31 maart 2025 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 39,9%. De schuldgraad daalt verder tot 39,5% na aftrek van de op 31 maart ontvangen opbrengsten uit verkopen.

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



29 april 2025 – na sluiting van de markten

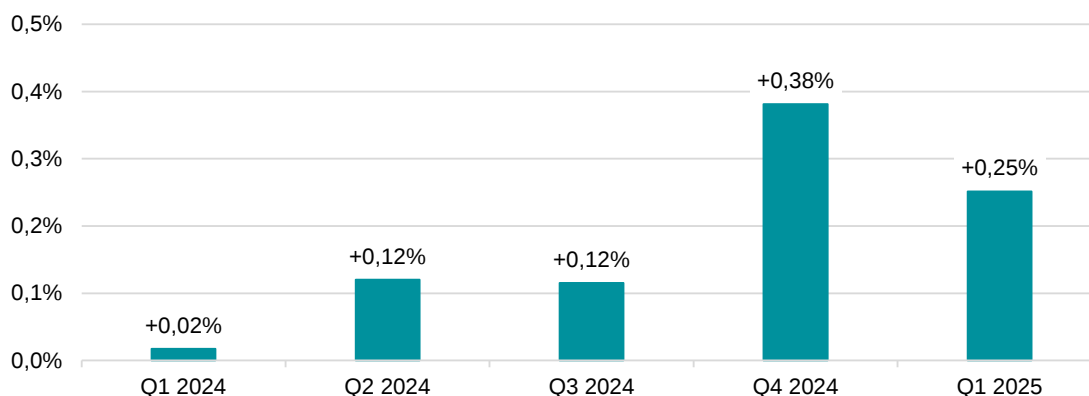
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 maart 2025

4.1. Patrimonium op 31 maart 2025

In het eerste kwartaal van 2025 daalde de reële waarde van Aedifica's **vastgoedportefeuille**⁶ met ca. 97 miljoen €, van 6.218 miljoen € tot 6.121 miljoen €. Deze waarde van 6.121 miljoen € omvat de portefeuille van vastgoedbeleggingen (6.056 miljoen €) en de projectontwikkelingen (65 miljoen €). De daling van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is het gevolg van desinvesteringen – met name de verkoop van de volledige portefeuille van de Groep in Zweden – en wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de oplevering van ontwikkelingsprojecten (zie paragraaf 2.1 hierboven) en de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat zijn opgenomen (+10,5 miljoen €, of +0,2%). De variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie⁷, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| - België: +0,9 miljoen € (+0,1%) | - Finland: -0,5 miljoen € (-0,0%) |
| - Duitsland: -0,6 miljoen € (-0,1%) | - Ierland: +1,3 miljoen € (+0,3%) |
| - Nederland: +5,5 miljoen € (+0,8%) | - Spanje: -0,0 miljoen € |
| - Verenigd Koninkrijk: +3,9 miljoen € (+0,3%) | |

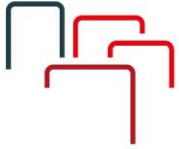
Na vier kwartalen van positieve herwaarderingen van de portefeuille in 2024, stegen de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opnieuw met 0,25% in het eerste kwartaal van 2025 (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten). De meest uitgesproken stijgingen van de portefeuillewaardering werden genoteerd in Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland, en houden voornamelijk verband met de indexering van de huurgelden, die een positief effect had op de reële waarde.



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

⁶ Zie tabel in bijlage 4.1 'Vastgoedbeleggingen'.

⁷ Met inbegrip van het resultaat op acquisities en activa bestemd voor verkoop*.

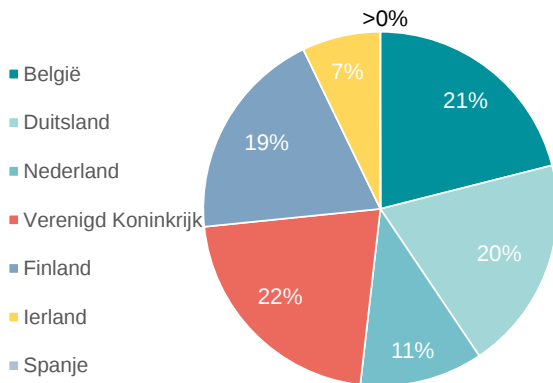


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

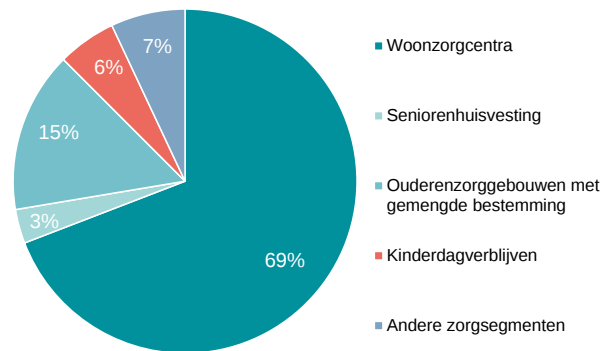
29 april 2025 – na sluiting van de markten

Op 31 maart 2025 telt Aedifica's portefeuille 607 zorglocaties, met een totale capaciteit voor ca. 36,000 bewoners en meer dan 12,300 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.210.000 m². De **globale bezettingsgraad**⁸ bedraagt 100%. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 18 jaar.

- 1,288 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (119 sites)
- 1,256 miljoen € in België (79 sites)
- 1,165 miljoen € in het Duitsland (98 sites)
- 1,160 miljoen € in Finland (219 sites)
- 671 miljoen € in Nederland (68 sites)
- 426 miljoen € in Ierland (22 sites)
- 2 miljoen € in Spanje (2 sites)

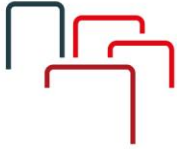


*Geografische spreiding
(in reële waarde)*



*Verdeling per bouwtype
(in reële waarde)*

⁸ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.2. Brutorendement per land

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

31/03/2025

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ²	FI	IE	ES ³	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ⁴	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Grond- reserve	Vastgoed- beleggingen ⁴
Reële waarde	1.256.073	1.165.376	670.810	1.287.585	1.159.890	426.005	2.142	5.967.881	65.484	75.167	12.797	6.121.329
Jaarlijkse contractuele huurgelden	72.586	63.885	41.496	82.357	70.674	23.946	124	355.068	-	-	-	-
Bruto- rendement (%) ¹	5,8%	5,5%	6,2%	6,4%	6,1%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

31/12/2024

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK ⁵	FI	SE ⁵	IE	ES ³	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ⁴	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Grond- reserve	Vastgoed- beleggingen ⁴
Reële waarde	1.254.966	1.176.156	673.240	1.278.890	1.131.710	93.641	424.760	2.122	6.035.485	95.677	74.011	12.966	6.218.139
Jaarlijkse contractuele huurgelden	71.719	64.225	41.173	81.721	68.279	5.938	23.900	124	357.080	-	-	-	-
Bruto- rendement (%) ¹	5,7%	5,5%	6,1%	6,4%	6,0%	6,3%	5,6%	-	5,9%	-	-	-	-

¹ Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), 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 en Finland (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).

² Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 maart 2025 (0,83765 EUR/GBP).

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

⁴ Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

⁵ Bedragen in EUR en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP en 11,45817 EUR/SEK).



29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/03/2025	31/03/2024
Huurinkomsten	92.977	82.006
Met verhuur verbonden kosten	-139	53
Nettohuurresultaat	92.838	82.059
Operationele kosten*	-13.009	-12.624
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	79.829	69.435
Exploitiemarge* (%)	86,0%	84,6%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-13.933	-10.716
Belastingen	-2.954	1.420
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-220	-143
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-145	-163
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	62.577	59.833
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	1,32	1,26
EPRA Earnings*	62.577	59.833
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-781	11.024
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	9.914	877
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-12.083	-74
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Afschrijving van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	3.360	3.922
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-168	-77
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-18	133
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	62.801	75.638
Noemer (IAS 33)	47.550.119	47.550.119
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	1,32	1,59

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 januari 2025 tot en met 31 maart 2025) bedraagt 93,0 miljoen €, een stijging met ca. 13% ten opzichte van de omzet op 31 maart 2024 (82,0 miljoen €).

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2025.01 - 2025.03	2024.01 - 2024.03	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* ¹	Var. (%) ²
België	18.093	17.440	+2,7%	+3,7%
Duitsland	15.919	15.233	+1,8%	+4,5%
Nederland	10.321	10.232	+3,2%	+0,9%
Verenigd Koninkrijk	24.925	17.592	+5,2%	+38,2%
Finland	16.685	15.050	+0,3%	+10,9%
Zweden	1.083	1.198	+1,8%	-10,1%
Ierland	5.920	5.230	+2,4%	+13,2%
Spanje	31	31	-	-
Totaal	92.977	82.006	+3,2%	+13,4%

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

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



29 april 2025 – na sluiting van de markten

De stijging van de geconsolideerde huurinkomsten kan worden toegeschreven aan de groei van Aedifica's portefeuille door acquisities en de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit het investeringsprogramma, en wordt ondersteund door de indexering van de huurinkomsten en voorwaardelijke huurgelden. Voorwaardelijke huurgelden omvatten dit kwartaal een niet-recurrente historische inhaalbetaling van 3,8 miljoen €, die in Q1 werd gefactureerd.

De 3,2% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +2,5% indexering van huurgelden, +0,1% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en +0,6% wisselkoersschommelingen. De historische inhaalbeweging van voorwaardelijke huurgelden wordt niet meegenomen in de berekening bij ongewijzigde portefeuille.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,1 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 92,8 miljoen € (+13% ten opzichte van 31 maart 2024).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 92,9 miljoen € (31 maart 2024: 81,9 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 90,1 miljoen € (31 maart 2024: 78,8 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 97,1% (31 maart 2024: 96,1%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 10,2 miljoen € (31 maart 2024: 9,2 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 15% tot 79,8 miljoen € (31 maart 2024: 69,4 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 86,0% (31 maart 2024: 84,6%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 12,7 miljoen € (31 maart 2024: 10,0 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 13,9 miljoen € (31 maart 2024: last van 10,7 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings* (31 maart 2025: last van 3,0 miljoen €; 31 maart 2024: opbrengst van 1,4 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. Sinds 1 januari 2025 is het **regime van de Fiscale Beleggingsintelling (FBI)** niet langer van toepassing op REIT's die rechtstreeks in vastgoed beleggen, wat resulteert in een verhoging van de lopende vennootschapsbelasting. Ter herinnering: de cijfers van 2024 bevatten een eenmalige belastingteruggave van 4,2 miljoen €.

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

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 4.7.1) bedragen 62,6 miljoen € (31 maart 2024: 59,8 miljoen €), ofwel 1,32 € per aandeel (31 maart 2024: 1,26 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget.



29 april 2025 – na sluiting van de markten

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

- Over het eerste kwartaal bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁹ en de projectontwikkelingen** een stijging van 9,9 miljoen € over de periode (31 maart 2024: een stijging van 0,9 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 maart 2025 vertegenwoordigt een last van 0,8 miljoen € (31 maart 2024: een opbrengst van 11,0 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (opbrengst van 3,4 miljoen € op 31 maart 2025, tegenover een opbrengst van 3,9 miljoen € op 31 maart 2024) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. De uitgestelde belastingen werden in 2024 positief beïnvloed door de toekenning van het REIT-regime aan de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk. Na de verkoop van de Zweedse activa werden de opgebouwde uitgestelde belastingen van 6,8 miljoen € eind maart teruggenomen.

Het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (31 maart 2025: verlies van 12,1 miljoen €; 31 maart 2024: verlies van 0,0 miljoen €) hebben voornamelijk betrekking op de Zweedse portefeuille. Deze portefeuille werd verkocht met een beperkte korting van 3,9% tussen de conventionele verkoopwaarde en de laatste reële waarde op 31 december 2024. Daarnaast werden wisselkoersverschillen, tijdens de historische periode dat deze activa werden aangehouden, reeds op kwartaalbasis in het eigen vermogen opgenomen en waren deze bijgevolg reeds verwerkt in de nettoactiefwaarde. Na het beëindigen van de activiteiten in Zweden moesten deze bedragen worden geherclassificeerd van het eigen vermogen naar de resultatenrekening en worden ze samen met het resultaat op de verkoop en de transactiekosten gepresenteerd.

Het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** bedraagt 62,8 miljoen € (31 maart 2024: 75,6 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 1,32 € (31 maart 2024: 1,59 €).

⁹ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2024 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 31 maart 2025. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.4. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de niet-monetaire effecten (d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹⁰ bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 77,00 € op 31 maart 2025 (31 december 2024: 75,70 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/03/2025	31/12/2024	
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	77,00	75,70	
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>0,90</u>	<u>0,91</u>	
Nettoactiefwaarde	77,90	76,61	
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	

Aantal aandelen	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2024
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	8.067	8.067	0
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.542.052	47.542.052	47.550.119
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aantal dividendrechten ¹	47.550.119	47.550.119	47.550.119

¹ Rekening houdend 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 +0,90 € per aandeel op 31 maart 2025 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 42,7 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.



29 april 2025 – na sluiting van de markten

5. Vooruitzichten en dividend

5.1. Vooruitzichten voor 2025

Vooruitzichten voor 2025	
Geraamde huurinkomsten	355 miljoen €
EPRA Earnings*	238 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	5,01 €
Brutodividend	4,00 €

De bovenstaande tabel toont de vooruitzichten voor het boekjaar 2025 zoals aangekondigd in het jaarlijks persbericht¹¹. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de vooropgestelde vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten voor het boekjaar 2025 geraamd op 355 miljoen € (ondersteund door opleveringen uit de pipeline, een organische groei van ca. 2,7% hoofdzakelijk door CPI-gerelateerde indexering en een niet-recurrente catch-up van voorwaardelijke huurgelden ten bedrage van ca. 3,8 miljoen €), wat leidt tot EPRA Earnings* van 238 miljoen €. De raad van bestuur verwacht EPRA Earnings* per aandeel van 5,01 € en een brutodividend van 4,00 € per aandeel, betaalbaar in mei 2026. Op 31 maart 2025 lagen de EPRA Earnings* boven het kwartaalbudget.

5.2. Dividend voor het boekjaar 2024

Voor het boekjaar 2024 stelt Aedifica's raad van bestuur een brutodividend voor van 3,90 € per aandeel (+3% ten opzichte van het dividend over 2023), wat neerkomt op een pay-out ratio van 79% van de geconsolideerde EPRA Earnings. Het dividend zal worden uitbetaald vanaf 20 mei 2025, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 13 mei 2025.

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

Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille investeert in residentieel zorgvastgoed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt, kunnen haar aandeelhouders genieten van een verlaagde roerende voorheffing van slechts 15%. Na de Brexit is er een overgangsregeling voorzien voor Britse gebouwen die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 in de berekening van de 80%-drempel kunnen worden opgenomen. Als de wetgeving in de tussentijd niet verandert en er geen grote veranderingen in de portefeuille van de Groep plaatsvinden, verwacht Aedifica dat de Groep vanaf 1 januari 2026 niet langer in aanmerking zal komen voor de verlaagde roerende voorheffing van 15%.

¹¹ Zie persbericht van 19 februari 2025 voor meer details.



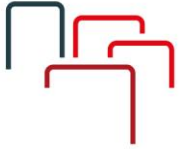
PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

6. Financiële kalender¹²

Financiële kalender	
Gewone algemene vergadering 2025	13/05/2025
Ex-coupon no. 35	15/05/2025
Record date	16/05/2025
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2024	Vanaf 20/05/2025
Environmental Data Report 2024	Juni 2025
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2025	30/07/2025 – 07:30
Tussentijdse resultaten 30/09/2025	28/10/2025 – 17:40
Jaarlijks persbericht 31/12/2025	Februari 2026
Jaarlijks financieel verslag 2025	Maart 2026
Gewone algemene vergadering 2026	12/05/2026

¹² Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 600 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Ierland en Spanje, met een waarde van meer dan 6,1 miljard €.

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

Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 29 april 2025 ca. 3,3 miljard €.



Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

Delphine Noirhomme

Investor Relations Manager

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

www.aedifica.eu





29 april 2025 – na sluiting van de markten

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)		31/03/2025	31/03/2024
I.	Huurinkomsten	92.977	82.006
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-139	53
Nettohuurresultaat		92.838	82.059
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.833	2.203
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	-2.802	-2.241
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	22	-153
Vastgoedresultaat		92.891	81.868
IX.	Technische kosten	-603	-709
X.	Commerciële kosten	-40	9
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-11	-57
XII.	Beheerkosten vastgoed	-1.764	-1.693
XIII.	Andere vastgoedkosten	-345	-592
Vastgoedkosten		-2.763	-3.042
Operationeel vastgoedresultaat		90.128	78.826
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-10.222	-9.178
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-77	-213
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		79.829	69.435
XVI.	Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen ¹³	-12.083	-74
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9.914	877
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	0	0
Operationeel resultaat		77.660	70.238
XX.	Financiële opbrengsten	265	763
XXI.	Netto-interestkosten	-12.697	-10.035
XXII.	Andere financiële kosten	-1.501	-1.444
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-781	11.024
Financieel resultaat		-14.714	308
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-388	-220
Resultaat voor belastingen		62.558	70.326
XXV.	Vennootschapsbelasting	567	5.207
XXVI.	Exit taks	-161	135
Belastingen		406	5.342
Nettoresultaat		62.964	75.668
Toerekenbaar aan:			
	Minderheidsbelangen	163	30
Aandeelhouders van de groep		62.801	75.638
Gewoon resultaat per aandeel (€)		1,32	1,59
Verwaterd resultaat per aandeel (€)		1,32	1,59

¹³ Zie paragraaf over het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen op pagina 15.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/03/2025	31/12/2024
I. Vaste activa		
A. Goodwill	87.363	87.363
B. Immateriële vaste activa	903	1.047
C. Vastgoedbeleggingen	6.036.732	6.117.932
D. Andere materiële vaste activa	4.158	4.348
E. Financiële vaste activa	52.006	54.273
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	914	823
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	28.153	31.586
Totaal vaste activa	6.210.229	6.297.372
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	84.597	100.207
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	22.912	19.526
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.288	11.334
F. Kas en kasequivalenten	51.878	18.451
G. Overlopende rekeningen actief	16.169	16.934
Totaal vlottende activa	185.844	166.452
TOTAAL ACTIVA	6.396.073	6.463.824



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/03/2025	31/12/2024
(x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies	1.719.001	1.719.001
C. Reserves	718.680	515.505
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	371.745	364.698
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.788	1.708
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	62.735	62.735
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	58	58
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	31.735	33.471
h. Reserve voor eigen aandelen	-459	-459
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-363	-363
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-88.576	-88.576
m. Andere reserves	-669	-669
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	333.883	136.099
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	6.803	6.803
D. Nettoresultaat van het boekjaar	62.801	204.831
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.704.120	3.642.975
II. Minderheidsbelangen	5.269	5.122
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.709.389	3.648.097
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.980.410	2.065.194
a. Kredietinstellingen	1.180.888	1.263.111
c. Andere	799.522	802.083
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	94.408	94.901
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.171	10.922
b. Andere	85.237	83.979
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	124
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	129.943	133.238
Totaal langlopende verplichtingen	2.204.761	2.293.457
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	416.036	448.442
a. Kredietinstellingen	131.836	134.392
c. Andere	284.200	314.050
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.257	3.281
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	43.573	48.933
a. Exit taks	1.595	1.400
b. Andere	41.978	47.533
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen passief	19.057	21.614
Totaal kortlopende verplichtingen	481.923	522.270
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.686.684	2.815.727
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.396.073	6.463.824



29 april 2025 – na sluiting van de markten

3. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 31/03/2025	Nog uit te voeren
Lopende projecten		126	60	66
Oplevering 2025		63	50	13
DE		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
FI		22	12	10
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	22	12	10
IE		16	13	3
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	13	3
ES		24	24	0
Tomares Miró ²	Neurocare Home	12	12	0
Zamora Av. de Valladolid ²	Neurocare Home	12	12	0
Oplevering 2026		34	6	28
DE		7	2	5
Am Parnassturm	Vitanas	5	2	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
FI		11	0	11
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	4	0	4
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	7	0	7
UK		16	4	13
The Mount	Hamberley Care Homes	16	4	13
Oplevering 2027		29	4	25
DE		29	4	25
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	29	4	25
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		126	60	66
Variatie van de reële waarde			0	
Afrondingen & andere			5	
Bedrag op de balans			65	

¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 maart 2025 (0,83765 EUR/GBP).

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

In het eerste kwartaal van 2025 werden twee nieuwe ontwikkelingsprojecten in Finland toegevoegd aan het investeringsprogramma, terwijl drie projecten werden voltooid (zie sectie 2.1 hierboven).



29 april 2025 – na sluiting van de markten

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

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

4.1. Vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 €)	31/03/2025	31/12/2024
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.883.284	5.935.278
+ Activa bestemd voor verkoop	84.597	100.207
+ Gebruiksrechten van gronden	75.167	74.011
+ Grondreserve	12.797	12.966
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	6.055.845	6.122.462
+ Projectontwikkelingen	65.484	95.677
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	6.121.329	6.218.139

4.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	01/01/2025 - 31/03/2025	01/01/2024 - 31/03/2024
Huurinkomsten	92.977	82.006
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-11.396	-2.941
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	81.581	79.065



29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.3. Gemiddelde kost van de schulden*

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

(x 1.000 €)	31/03/2025	31/12/2024
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.455.001	2.421.976
XXI. Netto-interestkosten	-12.697	-46.701
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	0	324
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	378	1.429
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-49.960	-44.948
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	2,0%	1,9%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-927	-3.514
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-53.720	-48.462
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	2,2%	2,0%

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

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

(x 1.000 €)	01/04/2024 - 31/03/2025	01/01/2024 - 31/12/2024
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	300.650	290.256
XXI. Netto-interestkosten (TTM) ¹	-49.363	-46.701
Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)	6,1	6,2

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

4.5. Nettoschuld/EBITDA*

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

(x 1.000 €)	31/03/2025	31/12/2024
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.396.446	2.513.636
- Kas en kasequivalenten	-51.878	-18.451
Netto schuld (IFRS)	2.344.568	2.495.185
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) ¹	300.650	290.256
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) ¹	2.522	2.508
EBITDA (IFRS)	303.172	292.764
Netto schuld / EBITDA	7,7	8,5

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



29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.6. Eigen vermogen

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

(x 1.000 €)	31/03/2025	31/12/2024
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.704.120	3.642.975
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-42.695	-43.214
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.661.425	3.599.761

4.7. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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

4.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/03/2025	31/03/2024
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	62.801	75.638
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-9.914	-877
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	12.083	74
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Afschrijving van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	781	-11.024
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Aanpassingen m.b.t. de financieringsstructuur	0	0
(ix) Aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke posten	0	0
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-3.360	-3.922
(xi) EPRA correcties (i) tot (x) volgens joint-ventures	168	77
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	18	-133
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	62.577	59.833
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	47.550.119	47.550.119
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	1,32	1,26
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	1,32	1,26



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.7.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 31 maart 2025	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.704.120	3.704.120	3.704.120
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	77,90	77,90	77,90
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.704.120	3.704.120	3.704.120
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.704.120	3.704.120	3.704.120
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	128.983	128.983	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-42.695	-42.695	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-132.524	-132.524
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-903	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			123.628
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	329.084	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.164.653	3.702.142	3.740.385
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	87,58	77,86	78,66
(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	3.486.901	58%	100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

Situatie op 31 december 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.642.975	3.642.975	3.642.975
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	76.61	76.61	76.61
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	-	-	-
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.642.975	3.642.975	3.642.975
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	132.315	132.315	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-43.214	-43.214	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-132.524	-132.524
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.047	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			115.013
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	333.915	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	4.111.151	3.643.666	3.670.625
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	86,46	76,63	77,19
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	2.845.975	47%	100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

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

iEPRA Net Initial Yield* (NIY) en EPRA Topped-up NIY*	31/03/2025							
	BE	DE	NL	UK	FI	IE	ES	Totaal
x 1.000 €								
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.256.073	1.167.770	670.810	1.215.114	1.175.000	438.660	25.341	5.948.768
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	-	3.740	-	80.857	-	-	-	84.597
Min: Projectontwikkelingen	-	-6.134	-	-8.386	-15.110	-12.655	-23.199	-65.484
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.256.073	1.165.376	670.810	1.287.585	1.159.890	426.005	2.142	5.967.881
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.640	77.768	69.140	84.952	23.132	42.407	46	329.085
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.287.713	1.243.144	739.950	1.372.537	1.183.022	468.412	2.188	6.296.966
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	73.045	63.027	40.687	78.812	70.674	22.255	124	348.624
Vastgoedkosten ¹	-513	-1.829	-1.922	-988	-1.982	-189	-86	-7.584
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	72.532	61.198	38.765	77.824	68.692	22.065	39	341.040
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-459	857	809	3.545	-	1.691	-	6.444
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	72.073	62.055	39.574	81.369	68.692	23.757	39	347.484
EPRA NIY (in %)	5,6%	4,9%	5,2%	5,7%	5,8%	4,7%	0,0%	5,4%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,6%	5,0%	5,3%	5,9%	5,8%	5,1%	0,0%	5,5%

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.7.4. EPRA Vacancy Rate*

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/03/2025						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁴	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Segment							
België	18.093	17.940	505.484	72.586	-	70.089	0,0%
Duitsland	15.656	15.043	557.911	63.885	-	64.203	0,0%
Nederland	10.248	9.507	347.700	41.496	75	41.730	0,2%
Verenigd Koninkrijk	23.813	23.221	335.228	82.357	-	86.598	0,0%
Finland	16.704	16.330	308.921	70.674	266	68.609	0,4%
Zweden	-	-38	-	-	-	-	-
Ierland	5.920	5.822	117.368	23.946	-	23.387	0,0%
Spanje	31	4	15.478	124	-	124	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	90.465	87.829	2.188.090	355.068	341	354.740	0,1%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2025	1.235	1.161					
Gebouwen bestemd voor verkoop	1.123	1.123					
Grondreserve	15	15					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	92.838	90.128					

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/03/2024						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁴	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Segment							
België	16.748	16.535	500.580	70.032	-	64.211	0,0%
Duitsland	15.376	14.670	564.024	63.445	-	65.581	0,0%
Nederland	9.605	8.880	347.485	42.182	75	42.935	0,2%
Verenigd Koninkrijk	16.990	16.504	320.502	69.991	-	74.390	0,0%
Finland	14.988	14.128	279.989	63.384	26	61.652	0,0%
Zweden	1.198	1.118	18.365	4.709	-	4.403	0,0%
Ierland	5.230	5.159	117.193	21.983	-	20.495	0,0%
Spanje	31	-43	15.449	124	-	124	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	80.166	76.951	2.163.587	335.851	101	333.791	0,0%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2024	29	40					
Gebouwen bestemd voor verkoop	1.677	1.660					
Grondreserve	187	175					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	82.059	78.826					

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 maart 2025 of op 31 maart 2024 waren getekend.



29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost Ratios* (x 1.000 €)	31/03/2025	31/03/2024
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-13.148	-12.571
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-139	53
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	31	-38
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	22	-153
<i>Technische kosten</i>	-603	-709
<i>Commerciële kosten</i>	-40	9
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-11	-57
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-1.764	-1.693
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-345	-592
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-10.222	-9.178
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-77	-213
EPRA Costs* (including direct vacancy costs) (A)	-13.148	-12.571
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	11	57
EPRA Costs* (excluding direct vacancy costs) (B)	-13.137	-12.514
Brutohuurinkomsten (C)	92.977	82.006
EPRA Cost Ratio* (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	14,1%	15,3%
EPRA Cost Ratio* (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	14,1%	15,3%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	176	430

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 van Aedifica's jaarverslag 2024 (samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen) activeert Aedifica de algemene en operationele uitgaven (erelonen voor projectbeheer, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met projectontwikkelingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.7.6. Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/03/2025 (3 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/03/2025 (3 maanden)
x 1.000 €											
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities	264	261	-	-	-	3	-	-	-	-	264
(2) Ontwikkeling	15.220	27	1.350	-6	6.861	4.396	-	1.678	914	-	15.220
(3) Vastgoed in exploitatie	1.518	89	603	-14 ²	1.160	236	-136 ²	-420 ²	-	-	1.518
Incrementele verhuurbare ruimte	1	-	14	-	-	-13	-	-	-	-	1
Niet incrementele verhuurbare ruimte	1.517	89	589	-14	1.160	249	-136	-420	-	-	1.517
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalaire interesten	351	0	43	0	88	64	0	154	2	-	351
Totaal capex	17.353	377	1.996	-20	8.109	4.699	-136	1.412	916	-	17.353
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	54	0	-43	14	-88	-229	136	266	-2	-	54
Totaal capex in cash	17.407	377	1.953	-6	8.021	4.470	0	1.678	914	-	17.407

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

¹ Met inbegrip van forward purchases.

² Terugdraaiing van provisies.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

29 april 2025 – na sluiting van de markten

4.7.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/03/2025				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.527.117	-	6.273	26.699	1.506.691
Thesauriebewijzen	284.200	-	-	-	284.200
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.129	-	-	-	585.129
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	10.373	-	-	921	9.452
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	51.878	41	5.107	44	56.982
Nettoschuld (A)	2.354.941	-41	1.166	27.576	2.328.490
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.883.284	-	16.457	41.039	5.858.702
Activa bestemd voor verkoop	84.597	-	12.224	224	96.597
Projectontwikkelingen	65.484	465	-	198	65.751
Grondreserve	12.797	-	-	310	12.487
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	7	528	-	535
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	6.046.162	472	29.209	41.771	6.034.072
LTV (A/B)	38,95%				38,59%

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