

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

AEDIFICA

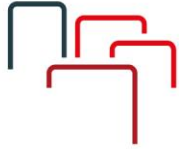
Naamloze Vennootschap
Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Zetel: Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel
Ondernemingsnummer: 0877.248.501 (RPR Brussel)
(de 'Vennootschap')

Jaarlijks persbericht: jaarresultaten 2021

- EPRA Earnings* bedragen 151,5 miljoen € op 31 december 2021 (+30% t.o.v. 31 december 2020¹), ofwel 4,35 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 232,1 miljoen € op 31 december 2021 (+24% t.o.v. 31 december 2020)
- Bevestiging van het voorgestelde dividend van 3,40 €/aandeel (bruto)
- Vastgoedportefeuille* van ca. 4,9 miljard € op 31 december 2021, een stijging van ca. 1,1 miljard € (+28%) t.o.v. het einde van vorig boekjaar (31 december 2020)
- 587 zorgvastgoedsites voor 44.000 gebruikers verspreid over 8 landen:
 - 1.213 miljoen € in België (83 sites)
 - 1.058 miljoen € in Duitsland (101 sites)
 - 860 miljoen € in Finland (198 sites)
 - 822 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (102 sites)
 - 564 miljoen € in Nederland (72 sites)
 - 92 miljoen € in Ierland (9 sites)
 - 78 miljoen € in Zweden (22 sites)
- Investeringsprogramma van 767 miljoen € in bouw- en renovatieprojecten. In 2021 werden 41 projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 289 miljoen €
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 20 jaar en 100% bezettingsgraad
- Meer dan 330 miljoen € opgehaald op de kapitaalmarkten via een kapitaalverhoging via een versnelde private plaatsing (286 miljoen €) en 2 inbrengen in natura
- Schuldgraad van 42,6% op 31 december 2021
- Eerste kredietrating van S&P Global: BBB met stabiele vooruitzichten
- Succesvolle uitgifte van eerste duurzame obligatie van 500 miljoen €
- Vooruitzichten voor het boekjaar 2022: voorgesteld dividend van 3,70 €/aandeel (bruto)

* Alternatieve prestatie maatstaf (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 prestatie maatstaven 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 prestatie maatstaven 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 sub-totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in bijlage 5.

¹ Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020), werden de cijfers op 31 december 2020 via afleiding opgemaakt op een periode van twaalf maanden (met uitzondering van de noemers (IAS 33) die voor iedere periode herberekend werden).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA performance indicatoren ²	31/12/2021	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)
Kerncijfers vastgoed		
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ³	4.896	3.815
Aantal gebouwen	587	496
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,5%	5,8%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	4,9%	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	5,3%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,5%	0,2%
WAULT (in jaren)	20	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	1,9%	1,0%
Financiële kerncijfers		
Huurinkomsten (in miljoen €)	232,1	187,5
EPRA Earnings* (in miljoen €)	151,5	116,2
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	281,8	103,9
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	16,7%	19,2%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	16,7%	19,2%
Schuldgraad (in %)	42,6%	43,2%
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	1,4%	1,5%
Gemiddelde kost van de schulden (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,6%	1,7%
Gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	5,7	4,4
Indekkingsgraad (in %)	90,3%	72,9%
Kerncijfers per aandeel		
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	4,35	4,23
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	8,10	3,78
EPRA NRV* (in €/aandeel)	88,36	74,01
EPRA NTA* (in €/aandeel)	76,05	62,92
EPRA NDV* (in €/aandeel)	72,35	58,70

² Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020), werden de cijfers op 31 december 2020 via afleiding opgemaakt op een periode van twaalf maanden (met uitzondering van de noemers (IAS 33) die voor iedere periode herberekend werden).

³ 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.



23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2021

In 2021 heeft Aedifica aangetoond dat ze haar ambities als toonaangevende Europese zorgvastgoedinvesteerder onverminderd blijft waarmaken. De internationale expansie zette zich op kruissnelheid voort met talrijke opleveringen en acquisities in alle acht Europese landen waar de Groep actief is. Het vertrouwen van de markt in Aedifica's groeistrategie uitte zich niet alleen in drie kapitaalverhogingen die meer dan 330 miljoen € ophaalden, maar ook in de succesvolle uitgifte van een eerste duurzame obligatie van 500 miljoen € die ondersteund werd door een investment-grade kredietrating van S&P, waardoor de Groep gewapend is om haar groeiritme en duurzaamheidsinspanningen voort te zetten.

EUROPESE EXPANSIE

Aedifica's internationale ambities kwamen in 2021 opnieuw tot uiting toen de Groep haar eerste investeringen realiseerde in Ierland en Spanje. In de loop van het jaar heeft de Groep ca. 943,5 miljoen € aan investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in 100 zorglocaties. Daarnaast werden in totaal 41 projecten uit het investeringsprogramma afgerond voor een bedrag van ca. 289 miljoen €.

Alle investeringen die in 2021 werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 587 sites met capaciteit voor meer dan 32.700 bewoners en ruim 11.000 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille* is met ca. 1.082 miljoen € gestegen (+28%) tot 4.896 miljoen € (tegenover 3.815 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Daarnaast heeft de Groep op 31 december 2021 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 767 miljoen € (zie bijlage 4). Rekening houdend met dat investeringsprogramma zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting tegen eind 2024 de kaap van 5,5 miljard € bereiken.



SOLIDE RESULTATEN

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op het zorgvuldig beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet in 2021 uit zich in een uitstekende huromzet van 232,1 miljoen € (187,5 miljoen € een jaar eerder, een stijging van ca. 24%). De EPRA Earnings* liggen boven het vooropgestelde budget en bedragen 151,5 miljoen €, hetzij 4,35 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 282 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 10 mei 2022 een brutodividend van 3,40 € voorstellen (onderworpen aan een verlaagde roerende voorheffing van 15%).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

DUURZAME GROEI

Aedifica focust meer dan ooit op duurzaamheid en brengt haar doelstellingen in de praktijk door te investeren in de (her)ontwikkeling en renovatie van zorggebouwen (bv. bijna-energieneutrale gebouwen in Ierland en Nederland). De ambitieuze duurzaamheidsstrategie van de Groep werpt zijn vruchten af, zoals blijkt uit de scores van verschillende ESG-beoordelingen. De GRESB-score, de Green Star Rating en de MSCI-rating namen significant toe, terwijl de Sustainalytics Risk Rating verder daalde en het duurzaamheidsverslag van de Groep voor het tweede jaar op rij met een EPRA sBPR Gold Award werd beloond. Bovendien heeft Aedifica haar eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een totaalbedrag van 500 miljoen €, wat de duurzame financiering van de Groep op 28% brengt.

TOEKOMSTIGE GROEI

In 2021 heeft Aedifica opnieuw bewezen dat het ook in een volatiel macro-economisch klimaat haar groeiambities waar kan maken. Ook in 2022 wil de Groep verdergaan op het ingeslagen pad. In het nieuwe jaar heeft Aedifica haar ambities op het vlak van internationale groei al getoond met de oplevering van een reeks projecten in Nederland, Duitsland en Finland. Daarnaast worden diverse nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd. Ook zonder rekening te houden met nieuwe investeringen, wordt de toekomstige groei van de Groep verzekerd door een omvangrijk investeringsprogramma. Door die combinatie van nieuwe investeringen en bestaande afspraken rond de ontwikkeling, acquisitie, renovatie, uitbreiding en herontwikkeling van talrijke sites, kan Aedifica een portefeuille opbouwen van kwalitatieve gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en haar positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigen.

Voor het boekjaar 2022 worden EPRA Earnings* verwacht ten bedrage van 4,77 € per aandeel. De raad van bestuur voorziet een verhoging van het brutodividend met 9% tot 3,70 € per aandeel.



Seniorenzentrum Alte Zwimerei in Gersdorf (DE)

Deel van de portefeuilletransactie van 19 woonzorgcentra in Duitsland, aangekondigd in april 2021



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2021

- 943,5 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

Aedifica heeft investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in 100 zorglocaties in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje ten bedrage van ca. 943,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huur- rendement (approx. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
België				20	64				
8 Orpea woonzorgcentra	Renovatie & herontwikkeling (focus op duurzaamheid)	Brussel	28/05/2021	-	47	In lijn met het algemene BE huurrendement	2024-2027	Verlenging huurovereenkomsten met 15 jaar – NNN	Orpea
Domaine de la Rose Blanche Résidence le Douaire	Acquisitie Forward purchase	Durbuy Anderlues	29/06/2021 10/10/2021	20 -	- 17	4,5% 4,5%	- Q1 2024	27 jaar - NNN 27 jaar - NNN	My-Assist Vulpia
Duitsland				286	70				
Azurit-portefeuille (19 sites)	Acquisitie	Duitsland	31/03/2021	245	-	5%	-	25 jaar - NN	Azurit
5 zorgcampussen die deel uitmaken van de 2 ^{de} raamovereenkomst met Specht Gruppe	Acquisitie & ontwikkeling	Duitsland	29/06/2021	8	70	5%	2022-2023	30 jaar - NNN	Hoofdhuur met Specht Gruppe
Haus Wedau & Haus Marxloh	Acquisitie	Duisburg	26/11/2021	18	-	5,5%	-	25 jaar - NN	Procuritas
Seniorenzentrum Borna	Acquisitie	Borna	01/12/2021	15	-	5%	-	25 jaar - NN	Azurit
Nederland				23,5	39				
Stepping Stones Blaricum ³	Acquisitie & ontwikkeling	Blaricum	26/01/2021	1	3	5,5%	Q2 2022	NNN	Korian Netherlands
Martha Flora Oegstgeest	Acquisitie & ontwikkeling	Oegstgeest	25/02/2021	2	5	5,5%	Q2 2022	25 jaar - NNN	Martha Flora
Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	Acquisitie	Oss & Dordrecht	30/03/2021	8	-	6%	-	WAULT 12 jaar - NN	Zorghaven Groep
Martha Flora Breda	Acquisitie & ontwikkeling	Breda	28/05/2021	2,5	5	5,5%	Q4 2022	25 jaar - NNN	Martha Flora
De Volder Staete	Acquisitie & ontwikkeling	Almere	06/07/2021	1,5	10	5,5%	Q4 2022	25 jaar - NNN	Amado Zorg Stichting Pinahuis
Alphen Raadhuisstraat ⁴	Acquisitie & ontwikkeling	Alphen a/d Rijn	16/12/2021	3	4	5,5%	Q4 2022	15 jaar - NN	Stichting Fundis
Waarder Molendijk ⁴	Acquisitie & ontwikkeling	Waarder	16/12/2021	3	5	5,5%	Q2 2023	15 jaar - NN	Stichting Fundis
Tiel Bladergroenstraat	Acquisitie & ontwikkeling	Tiel	16/12/2021	2,5	7	5,5%	Q2 2023	20 jaar - NNN	Saamborgh
Verenigd Koninkrijk ⁵				80	30				
Abbot Care Home Stanley Wilson Lodge St Fillans Care Home Shipley Canal Works	Acquisitie	Harlow Saffron Walden Colchester	14/01/2021	45	-	5,5%	-	30 jaar - NNN	Excelcare
Aylesbury Martin Dalby	Acquisitie & ontwikkeling	Shipley	05/03/2021	2	8	6%	Q3 2022	30 jaar - NNN	Burlington
Wellingborough Glenvale Park	Acquisitie & ontwikkeling	Aylesbury	17/05/2021	2	10	7%	Q4 2022	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
The Uplands	Acquisitie	Wellingborough	02/07/2021	3	12	5,5%	Q1 2022	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Corby Priors Hall Park ⁶	Acquisitie Ontwikkeling	Shrewsbury Corby	25/10/2021 26/11/2021	14 14	- -	6,5% 5,5%	- -	30 jaar - NNN 30 jaar - NNN	Bondcare Halcyon Care Homes
Finland				29,5	65				
Jyväskylä Haukankaari	Ontwikkeling	Jyväskylä	28/01/2021	-	3	6%	Q1 2022	20 jaar - NN	Rinnekeiti
Turku Herttuankulma	Ontwikkeling	Turku	28/01/2021	-	6	6%	Q4 2022	20 jaar - NN	Ikifit
Espoo Rajamännynahde	Acquisitie	Espoo	01/02/2021	4	-	6,5%	-	20 jaar - NN	Pihljanjantertut Ry
Laukaa Peurungantie	Acquisitie	Laukaa	19/02/2021	4	-	6,5%	-	15 jaar - NN	Peurunka Oy
Tampereen Haiharansuu	Ontwikkeling	Tampere	15/03/2021	-	3	6,5%	Q1 2022	15 jaar - NN	Tampereen ensija turvakoti
Kokkola Ilkantie Kokkola Metsämäentie Kokkola Kärryitie Kangasala Vällintie Oulu Juhlamarssi Kotka Särämäjänkatu ⁷ Kuopio Opistotie	Acquisitie	Kokkola	28/06/2021	12,5	-	7%	-	WAULT 8 jaar - NN	Meerdere huurders
	Ontwikkeling	Kangasala	28/06/2021	-	2,5	6,5%	Q4 2022	15 jaar - NN	Pilke
	Ontwikkeling	Oulu	28/06/2021	-	7	6,5%	Q3 2022	15 jaar - NN	Attendo
	Ontwikkeling	Kotka	31/08/2021	3	-	6,5%	-	15 jaar - NN	Autismisäätiö
	Ontwikkeling	Kuopio	06/09/2021	2	11	6%	Q4 2022	15 jaar - NN	Norlandia



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – 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
Helsinki Ensikodintie	Herontwikkeling	Helsinki	30/09/2021	-	12	6%	Q4 2022	30 jaar - NN	Helsingin Ensikoti
Tampere service community	Ontwikkeling	Tampere	30/09/2021	1	9	6%	Q1 2023	20 jaar - NN	2 ervaren exploitanten
Helsinki Kansantie	Ontwikkeling	Helsinki	20/10/2021	-	11,5	6%	Q4 2022	20 jaar - NN	Gemeente Helsinki
Nurmijärven Luhtavillantie ⁸	Ontwikkeling	Nurmijärvi	31/12/2021	3	-	7%	-	15 jaar - NN	Pilke
Zweden ⁵				47,5	8				
16 specialistische residentiële zorgcentra	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Zweden	08/09/2021	47	6	4,5%	2 gebouwen in 2022	WAULT 13 jaar - NN	Meerdere huurders
Enköping Litslenavägen	Ontwikkeling	Enköping	19/08/2021	0,5	2	6%	Q3 2022	15 jaar - NN	Serigmo Care KAS
Ierland				97	81,5				
Bridhaven	Acquisitie	Mallow	12/02/2021	25	-	5,5%	-	25 jaar - NNN	Virtue
Waterford care home	Acquisitie	Waterford	17/06/2021	26	-	5,5%	-	25 jaar - NNN	Virtue
New Ross care home		New Ross							
Bunclody care home		Bunclody							
Killerig care home		Killerig							
Millbrook Manor	Acquisitie & uitbreiding	Saggart	26/07/2021	13	4	5,5%	Q3 2022	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
St. Doolagh's	Acquisitie & ontwikkeling	Balgriffin	26/07/2021	5	14,5	5,5%	Q3 2022	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Dublin Stepside	Acquisitie & ontwikkeling	Dublin	23/08/2021	5	25	5,5%	Q3 2023	25 jaar - NNN	Virtue
Altadore Nursing Home	Acquisitie	Dublin	08/10/2021	18	-	5%	-	25 jaar - NNN	Virtue
Tramore Nursing Home, Kilbarry Nursing Home & Kilkenny Nursing Home	Acquisitie & ontwikkeling	Tramore, Waterford City & Kilkenny	19/10/2021	5	38	5,5%	Q3 2022 - Q1 2023	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Spanje				2,5	-				
Salamanca Raimundo	Acquisitie & ontwikkeling	Salamanca	22/10/2021	2,5	-	5,5%	2023	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Totaal				586	357,5				

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 al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland, Zweden en Spanje), 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 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.

⁴ Dit project wordt 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.

⁶ Ontwikkelingsproject aangekondigd op 22 maart 2021 en bouwwerken voltooid op 26 november 2021.

⁷ Ontwikkelingsproject aangekondigd op in Q1 2021 en bouwwerken voltooid op 31 augustus 2021.

⁸ Ontwikkelingsproject aangekondigd op in Q1 2021 en bouwwerken voltooid op 31 december 2021.



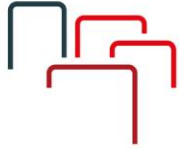
Bälänge Lövsta 10:140 in Uppsala (SE)

Deel van de portefeuilletransactie van 16 specialistische
residentiële zorgcentra in Zweden, voltooid in september 2021



Sorgvliet in Linter (BE)

Uitbreidingsproject voltooid in juli 2021



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

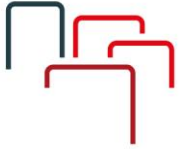
- 41 projecten opgeleverd

In 2021 werden in totaal 41 ontwikkelingsprojecten uit Aedifica's investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 289 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
België				13,5			
Kasteelhof	Uitbreiding	Dendermonde	01/01/2021	3	5,5%	30 jaar - NNN	Korian Belgium
De Duinpieper	Uitbreiding & renovatie	Oostende	01/06/2021	3	5,5%	27 jaar - NNN	Dorian groep
Sorgvliet	Uitbreiding	Linter	09/07/2021	6	5%	Verlenging huurcontract met 20 jaar - NNN	Korian Belgium
Plantijn	Uitbreiding	Kapellen	25/08/2021	1,5	5%	Verlenging huurcontract met 27 jaar - NNN	Armonea
Duitsland				112			
Seniorenkwartier Kaemenas Hof	Ontwikkeling	Bremen	29/03/2021	15	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenkwartier Heiligenhafen	Ontwikkeling	Heiligenhafen	30/04/2021	13	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenkwartier Espelkamp	Ontwikkeling	Espelkamp	17/05/2021	15	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
SARA Seniorenresidenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	31/05/2021	10	5,5%	WAULT 28 jaar - NN	SARA
Seniorenkwartier Weyhe	Ontwikkeling	Weyhe	29/09/2021	15	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenkwartier Wolfsburg	Ontwikkeling	Wolfsburg	21/12/2021	28	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenkwartier Cuxhaven	Ontwikkeling	Cuxhaven	22/12/2021	16	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Nederland				35			
Villa Nuova	Ontwikkeling	Vorden	23/02/2021	5	5,5%	20 jaar - NNN	Korian Netherlands
Nieuw Heerenhage	Ontwikkeling	Heerenveen	15/06/2021	20	5,5%	25 jaar - NNN	Stichting Rendant
Martha Flora Hulsberg	Ontwikkeling	Hulsberg	17/11/2021	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Martha Flora Dordrecht	Ontwikkeling	Dordrecht	8/12/2021	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Verenigd Koninkrijk ²				36,5			
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	28/01/2021	16	5,5%	25 jaar - NNN	Hamberley Care Homes
Bessingby Hall	Uitbreiding	Bessingby	31/01/2021	1	6%	WAULT 22 jaar - NNN	Burlington
The Sycamores	Uitbreiding	Wakefield	10/06/2021	1	6%	WAULT 18 jaar - NNN	Burlington
Priesty Fields	Forward purchase	Congleton	20/10/2021	18,5	5,5%	30 jaar - NNN	Handsale
Finland				85			
Kempele Ihmemaantie	Ontwikkeling	Kempele	22/01/2021	2	6,5%	20 jaar - NN	Kotoisin
Oulunsalon Vihannestie	Ontwikkeling	Oulu	26/02/2021	1	7%	15 jaar - NN	Siriuspäiväkodit
Porin Kerhotie	Ontwikkeling	Pori	19/03/2021	3	7%	15 jaar - NN	Dagmaaria
Lohjan Sahapiha (ouderenzorg)	Ontwikkeling	Lohja	30/06/2021	7	6%	15 jaar - NN	Attendo
Lohjan Sahapiha (kinderzorg)	Ontwikkeling	Lohja	30/06/2021	1	6%	15 jaar - NN	Pilke
Kuopion Männistönkatu	Ontwikkeling	Kuopio	30/06/2021	5	6%	15 jaar - NN	Gemeente Kuopio
Kuopion Amerikanraitit	Uitbreiding	Kuopio	15/07/2021	1	8%	15 jaar - NN	Priimi
Lohja Porapojankuja	Ontwikkeling	Lohja	16/07/2021	2	5,5%	20 jaar - NN	Aspa
Raaha care home	Ontwikkeling	Raaha	15/08/2021	7,5	5,5%	15 jaar - NN	Gemeente Raaha
Kajaani Utontie	Ontwikkeling	Kajaani	31/08/2021	3	7%	20 jaar - NN	Suomen Kristilliset Hoivakodit
Oulu Ukoherrantie	Ontwikkeling	Oulu	17/09/2021	2,5	6,5%	20 jaar - NN	Rinnekehti
Kuusankosken Keva	Ontwikkeling	Kouvola	30/09/2021	2,5	6,5%	15 jaar - NN	Validia
Oulu Salonpään koulu	Ontwikkeling	Oulu	30/09/2021	6	7%	25 jaar - NN	Gemeente Oulu
Espoon Matinkartanonatie	Ontwikkeling	Espoo	08/11/2021	19	6,5%	25 jaar - NN	Kristillinen koulu
Oulu Valjastie	Ontwikkeling	Oulu	30/11/2021	5	9%	25 jaar - NN	Gemeente Oulu
Salo Papinkuja	Ontwikkeling	Salo	30/11/2021	4	6%	20 jaar - NN	Huhtihovi
Hämeenlinna Kampuskaarre	Ontwikkeling	Hämeenlinna	15/12/2021	3	6,5%	20 jaar - NN	Stafiko
Jyväskylä Harjutie	Ontwikkeling	Jyväskylä	21/12/2021	2,5	7%	15 jaar - NN	Musiikkipäiväkoti Priimi
Turun Lemmontie	Ontwikkeling	Turku	29/12/2021	3	6%	15 jaar - NN	Rinnekehti
Helsingin Työnohtajankadun Seppä 3	Ontwikkeling	Helsinki	30/12/2021	5	6%	10 jaar - NN	Pääkaupungin turvakoti
Zweden ²				7			
Upplands Väsby Havregatan	Ontwikkeling	Upplands Väsby	01/08/2021	3,5	6,5%	15 jaar - NN	Norlandia Förskolor
Förskola Kallinge	Ontwikkeling	Ronneby	15/11/2021	3,5	7%	15 jaar - NN	Täby pedagogerna
Totaal				289			

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

In de loop van 2021 werden tien sites in België, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Land	Datum	Verkoopprijs (miljoen €) ¹
Randolph House	Scunthorpe	Verenigd Koninkrijk	10/02/2021	1,3
De Notelaar (terrein)	Olen	België	22/03/2021	0,3
Service-Residenz Schloss Bensberg	Bergisch Gladbach	Duitsland	30/06/2021	17,3
Martha Flora Lochem	Lochem	Nederland	02/08/2021	2
The Elms ¹	Sutton	Verenigd Koninkrijk	26/08/2021	0,9
Bois de la Pierre (terrein)	Waver	België	24/09/2021	0,2
Residentie La Tour	Roermond	Nederland	06/10/2021	9,7
Devonshire House & Lodge	Plymouth	Verenigd Koninkrijk	23/11/2021	7,7
Elburton Heights				
De Notelaar (terrein)	Olen	België	14/12/2021	0,2
Residentie Sibellius	Oss	Nederland	22/12/2021	14,1
Totaal				53,7

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

- Aedifica bundelt de krachten met Dunavast-Sonneborgh voor de ontwikkeling van zorgvastgoed in Nederland

Op 1 oktober 2021 is Aedifica een **strategische samenwerking** aangegaan met Dunavast-Sonneborgh om samen in Nederland zorgvastgoed te ontwikkelen, in het bijzonder in het reguliere zorgsegment. Dunavast en Sonneborgh zijn ervaren vastgoedontwikkelaars en investeerders met een uitgebreid netwerk in het reguliere segment van de Nederlandse zorgmarkt. Deze samenwerking is een uitgelezen opportuniteit voor Aedifica om een nieuwe pipeline van kwalitatieve (her)ontwikkelingsprojecten op te bouwen. De partijen hebben de ambitie om een portefeuille van ca. 100 miljoen € te ontwikkelen. Er worden een aantal investeringsopportuniteiten bestudeerd. De eerste twee projecten binnen deze samenwerking (in Alphen a/d Rijn en Waarder) zijn aangekondigd op 16 december 2021.



Priesty Fields in Congleton (UK)
Forward purchase voltooid in oktober 2021



Oulu Valjastie in Oulu (FI)
Ontwikkelingsproject voltooid in november 2021



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2021

- Nieuw ontwikkelingsproject in het Verenigd Koninkrijk

Na 31 december 2021 heeft Aedifica een nieuw ontwikkelingsproject in het Verenigd Koninkrijk aangekondigd voor een bedrag van 16 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huur- rendement (ca. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
Verenigd Koninkrijk ³				-	16				
Market Drayton Great Hales	Ontwikkeling	Market Drayton	17/02/2022	-	16	6%	Q1 2023	30 jaar - NNN	MMCG
Totaal				-	16				

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 al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland, Zweden en Spanje), 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.

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

- Opleveringen in Duitsland, Nederland en Finland

Na 31 december 2021 heeft Aedifica vier ontwikkelingsprojecten uit het investeringsprogramma opgeleverd in Duitsland, Nederland en Finland.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				7			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 jaar – NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Nederland				10			
LLT Almere Buiten	Ontwikkeling	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 jaar - NNN	Saamborgh
Het Gouden Hart Soest ²	Ontwikkeling	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Finland				3			
Jyväskylä Haukankaari	Ontwikkeling	Jyväskylä	31/01/2022	3	6%	20 jaar - NN	Rinnekoti
Totaal				20			

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 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.

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



Martha Flora Oegstgeest in Oegstgeest (NL)
Impressie van een nieuw ontwikkelingsproject



Seniorenquartier Weyhe in Weyhe (DE)
Ontwikkelingsproject voltooid in september 2021



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Desinvesteringen in Finland

Na 31 december 2021 werden negen sites in Finland verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Land	Datum	Verkoopprijs (miljoen €) ¹
Oulun Rakkakiventie	Oulu	Finland	28/01/2022	29
Ylöjärven Mustarastantie	Ylöjärvi			
Oulun Kehätie	Oulu			
Porin Palokärjentie	Pori			
Sipoon Satotalmantie	Sipoo			
Vihdin Pengerkuja	Vihti			
Joutsenon Päiväkoti	Lappeenranta			
Siiinjärven Honkarannantie	Siiinjärvi			
Kouvolan Pappilantie	Kouvola			
Totaal				29

- Moeilijkheden bij Orpea

In Frankrijk is zorgverlener Orpea in opspraak gekomen naar aanleiding van onthullingen in de Franse media, met gevolgen voor de ouderenzorgsector. De aantijgingen tegen Orpea in Frankrijk hebben onder meer betrekking op nalatigheid bij de verzorging van ouderen in een aantal woonzorgcentra van Orpea, wanbeheer waarbij voorrang wordt gegeven aan winst boven zorg en frauduleuze activiteiten.

Orpea vertegenwoordigt 5% van Aedifica's contractuele huurinkomsten (België: 3%; Duitsland: 1%; Nederland: 1%). Aedifica bezit geen zorgvastgoed in Frankrijk. Op basis van de huidige informatie wordt er geen materiële impact verwacht op de huurgelden voor Aedifica's zorglocaties die door Orpea worden geëxploiteerd.

Exploitanten in Europa dragen zorg voor ouderen in een sterk gereguleerde en gecontroleerde omgeving. Incidenten met betrekking tot zorgkwaliteit hebben zich in het verleden in verschillende andere Europese landen voorgedaan. Dergelijke voorvallen leiden doorgaans tot meerdere inspecties door de bevoegde autoriteiten en/of specifieke sancties (bv. een tijdelijke opnamestop of, in uitzonderlijke gevallen, de sluiting van de zorglocatie). In het algemeen zal de toezichthouder specifiek aandacht besteden aan het opleggen en uitvoeren van een remediëeringsplan door de betrokken exploitant. Dergelijke incidenten kunnen ook leiden tot wetwijzigingen die de kwaliteit van de zorg in de hele sector van een bepaald land of een bepaalde regio moeten verbeteren. Bij het opleggen van nieuwe regelgeving vermijden de autoriteiten echter de markt of de exploitanten zelf te verstoren, aangezien dat een averechts effect zou kunnen hebben op het nagestreefde doel, namelijk de verbetering van de zorgkwaliteit. Aedifica is er vast van overtuigd dat evenwichtige regelgeving en adequate inspecties zullen leiden tot minder incidenten en onrust op de markt, en tot een optimale situatie voor bewoners, exploitanten en alle betrokken stakeholders.

Ter herinnering: bij de analyse van mogelijke investerings- of ontwikkelingsdossiers en bij het beheer van haar bestaande vastgoedportefeuille houdt Aedifica zowel financiële als niet-financiële KPI's van haar vastgoed in het oog, voor zover de lokale regelgeving en marktpraktijken dat toelaten. De belangrijkste financiële KPI is de huurdekkingsgraad, waarmee de betaalbaarheid van de huurgelden kan worden beoordeeld op basis van normale hypothesen inzake inkomsten en kosten. Wat de niet-financiële KPI's betreft, houdt Aedifica rekening met de kwaliteit en de reputatie van huurders op basis van publiek beschikbare informatie zoals zorginspectieverslagen, die met de exploitant worden besproken.

Zoals gebruikelijk wanneer belangrijke incidenten worden gemeld waarbij zorgverleners zijn betrokken, zal Aedifica haar procedures evalueren en zo nodig aanpassen op basis van de resultaten van het openbare onderzoek.

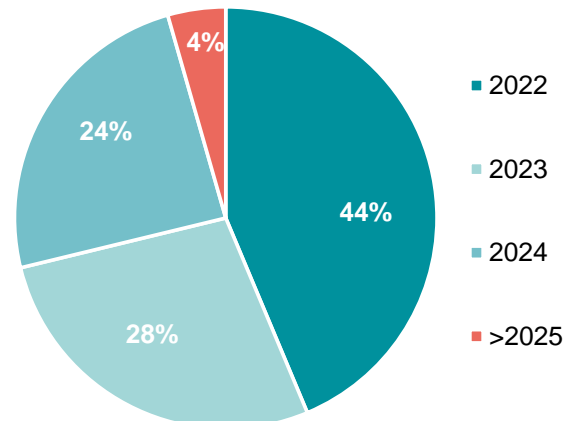
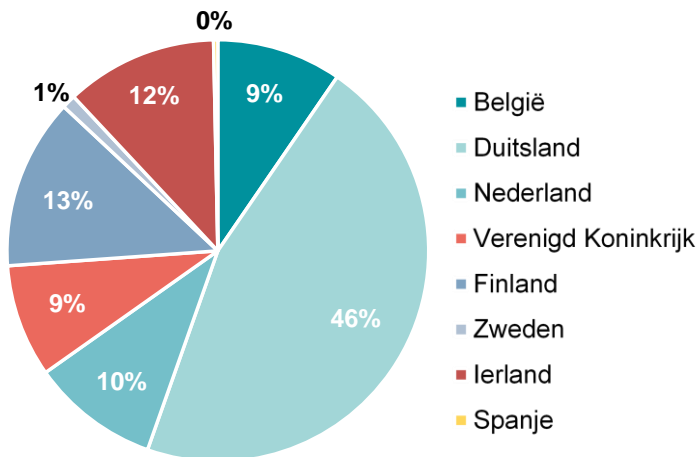


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

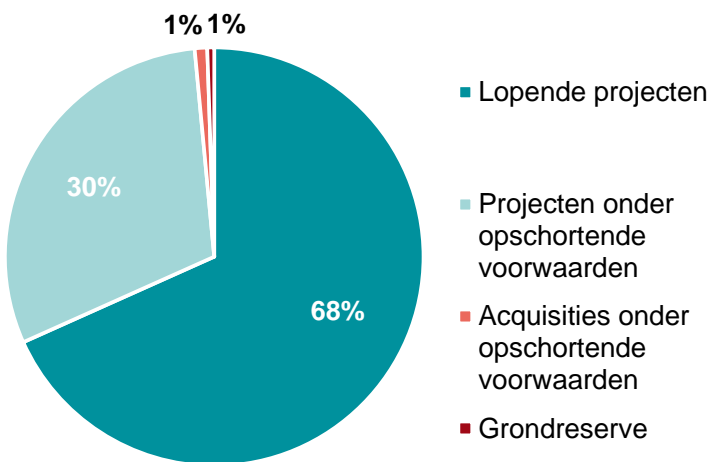
23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.3. Investeringsprogramma op 31 december 2021

Aedifica heeft op 31 december 2021 een totaal investeringsprogramma van ca. 767 miljoen € (zie bijlage 4). Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Martin Dalby in Aylesbury (UK)
Impressie van een nieuw ontwikkelingsproject



Kilbarray Nursing Home in Waterford City (IE)
Impressie van een nieuw ontwikkelingsproject



23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.4. Andere gebeurtenissen

- Aedifica wint M&A Award voor overname Hoivatilat

Aedifica heeft in maart 2021 bij de uitreiking van de Belgische M&A Awards de award voor '**Best Large Cap Corporate Deal 2020**' ontvangen voor de overname van Hoivatilat, de Finse zorgvastgoedinvesteerder die innovatieve woon- en zorgconcepten ontwikkelt in Finland en Zweden. De award is volgens de jury een beloning voor de duurzame en intelligente expansie die de Groep heeft gerealiseerd met deze deal, waarvan het strategische belang niet mag worden onderschat. De jury zag deze deal immers niet alleen als een mijlpaal in de uitbreiding van de Groep in Noord-Europa, ze merkte ook op dat Hoivatilat een sterke basis vormt om de expansie van de Groep de komende jaren voort te zetten en dat dat al bewezen is door de transacties die het afgelopen jaar werden afgesloten in navolging van de overname.

- Aedifica CFO Ingrid Daerden is Trends CFO of the Year 2021

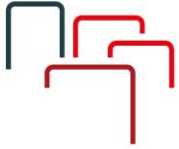
In oktober 2021 werd Aedifica **CFO Ingrid Daerden** verkozen als 'Trends CFO of the Year 2021'. Deze award wordt jaarlijks uitgereikt door de Belgische financiële magazines Trends en Trends-Tendances aan de CFO die het afgelopen jaar in België de toon heeft gezet. De jury koos voor Ingrid Daerden als laureaat wegens haar bijdrage aan de strategische ontwikkeling en financiering van de groei van Aedifica. De jury had ook oog voor de integratie van duurzaamheids- en ESG-criteria in het financiële beleid. Tenslotte was er ook lof voor haar professionele en transparante houding.

- Aedifica CEO Stefaan Gielens is genomineerd voor Trends Manager van het Jaar 2021

In november 2021 werd Aedifica **CEO Stefaan Gielens** door het Belgische financiële magazine Trends genomineerd voor de 'Trends Manager van het Jaar 2021' award, de meest prestigieuze onderscheiding voor een bedrijfsleider in België. Deze award wordt jaarlijks uitgereikt aan een CEO die als inspirerende bedrijfsleider heeft gezorgd voor duurzame en opmerkelijke resultaten en die uitmuntende managementbeslissingen nam die vernieuwing en groei stimuleerden. De nominatie is een erkenning voor de internationale groei die Aedifica tijdens het voorbije jaar liet optekenen en haar langetermijnstrategie als Europese zorgvastgoedinvesteerder. De 'Trends Manager van het Jaar' zal worden bekendgemaakt op 16 maart 2022.

- Aedifica heeft Britse vastgoedbeheerder Layland Walker verworven

Aedifica heeft **een lokaal team opgericht in het Verenigd Koninkrijk** door de integratie van Layland Walker, haar Britse partner voor vastgoedbeheer. Op 26 oktober 2021 heeft Aedifica 100% van de aandelen in Layland Walker Ltd verworven. Naar aanleiding van deze transactie veranderde de naam van de vennootschap in 'Aedifica UK Management'. Layland Walker werd opgericht in 2003 en heeft de voorbije acht jaar diensten verleend voor het beheer van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk die Aedifica in 2019 verworven heeft. Alle huidige personeelsleden maakten de overstap naar het Aedifica-team, waardoor de continuïteit van de activiteiten in het Verenigd Koninkrijk verzekerd is.



23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Kredietrating

Op 30 augustus 2021 heeft Aedifica haar eerste kredietrating ontvangen van S&P Global. De Groep werd een investment-grade rating van BBB met stabiele vooruitzichten toegekend. Aedifica heeft dit financiële ratingproces doorlopen om een bredere toegang te krijgen tot de kapitaalmarkten met aantrekkelijke financieringsvoorwaarden (zie sectie 3.2 hieronder), en om een bredere investeerdersbasis aan te spreken. Volgens S&P is deze rating een afspiegeling van de sterkte van Aedifica's balans en bedrijfsmodel. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en de langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zouden moeten blijven genereren. S&P's kredietratingrapport is beschikbaar op [Aedifica's website](#).

3.2. Uitgifte van een duurzame obligatie van 500 miljoen €

Op 2 september 2021 heeft Aedifica met succes haar eerste duurzame benchmarkobligatie geplaatst voor een totaalbedrag van 500 miljoen €. De obligaties zijn uitgegeven met een looptijd van 10 jaar tegen een vaste coupon van 0,75% per jaar. De grote belangstelling van investeerders uitte zich in een orderboek van 1,8 miljard €, ruim 3,6 keer de omvang van de transactie.

De opbrengst van deze uitgifte zal worden gebruikt voor de (her)financiering van ecologisch duurzame zorggebouwen zoals gedefinieerd in het geüpdatete [Sustainable Finance Framework](#) van de Vennootschap. V.E. heeft een [Second Party Opinion](#) opgesteld waarin het Sustainable Finance Framework wordt getoetst aan de relevante internationale normen, waaronder de ICMA Green- en Social Bond Principles.

De obligatie is genoteerd op de Beurs van Luxemburg (Euro MTF Market) sinds 9 september 2021.

3.3. Financiële schulden

In de loop van het boekjaar 2021 heeft Aedifica opnieuw haar financiële middelen versterkt. De Groep heeft nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten met vervaldagen tussen 2024 en 2033 voor een totaalbedrag van 1.329 miljoen €:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ werd met succes voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada. De obligaties hebben een looptijd van 7 en 12 jaar met een coupon van respectievelijk 2,58% en 2,79%.
- een private plaatsing van 10 miljoen € met een looptijd van 7 jaar werd afgesloten tegen een vaste rentevoet van 1,329%;
- kredieten voor een totaal bedrag van 370 miljoen € werden afgesloten door Aedifica NV, waaronder 305 miljoen € aan nieuwe financieringen en 65 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen (waarvan 40 miljoen € een 'groene lening' is in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework);
- kredieten ten bedrage van 235 miljoen € (waarvan 135 miljoen € werd gebruikt voor de herfinanciering van investeringskredieten) werden afgesloten door Hoivatilat Oyj;
- Aedifica heeft met succes haar eerste duurzame benchmarkobligatie geplaatst voor een totaalbedrag van 500 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een vaste coupon van 0,75% per jaar (zie sectie 3.2 hierboven).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Door die verschillende transacties ondersteunt Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2021 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2022	389	319	276
31/12/2023	371	166	-
31/12/2024	432	256	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	189	-
31/12/2027	92	92	50
>31/12/2027	889	889	37
Totaal op 31 december 2021	3.064	2.087	363
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,7	5,7	-

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2021 (1,18879 £/€).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 31 december 2021 5,7 jaar. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het commercial paper op korte termijn bedraagt op 31 december 2021 701 miljoen €.

Op 31 december 2021 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 42,6%.

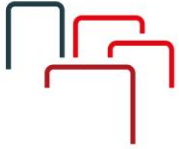
Aedifica heeft haar indekkingsratio uitgebreid en verhoogd door het afsluiten van nieuwe forward starting swaps en enkele caps om het renterisico in te dekken. Bovendien hebben de USPP en de uitgifte van benchmarkobligaties Aedifica's mix van schulden met een vaste en vlottende rentevoet opnieuw in evenwicht gebracht. Op 31 december 2021 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 90,3%, 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 (31 december 2020: 72,9%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de dekking is 6,6 jaar.

3.4. Kapitaal

In 2021 heeft Aedifica één kapitaalverhoging in geld en twee kapitaalverhogingen via een inbreng in natura afgerond, waardoor de Groep meer dan 330 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, waardoor de Groep over voldoende financiële middelen beschikt voor verdere groei.

- Kapitaalverhoging van 286 miljoen €

Op 9 juni 2021 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 286 miljoen €. De Venootschap heeft aldus op 15 juni 2021 2.800.000 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 102 € per aandeel, hetzij 285.600.000 € (inclusief uitgiftepremie). De nieuwe aandelen werden onmiddellijk



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

toegelaten tot de notering en hebben recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2021 met ingang vanaf 15 juni 2021 (coupon nr. 29 en volgende coupons). Binnen het kader van deze transactie werd op 11 juni 2021 coupon nr. 28 onthecht die het recht op het pro rata temporis dividend voor de periode van 1 januari 2021 tot en met 14 juni 2021 vertegenwoordigt.

- Inbreng in natura van 20 miljoen €

Op 29 juni 2021 werd de acquisitie van woonzorgcentrum Domaine de la Rose Blanche in Durbuy (België) uitgevoerd via de inbreng in natura van het gebouw en de grondpositie in Aedifica NV. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 184.492 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 29 juni 2021 en geven recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2021 met ingang vanaf 15 juni 2021 (coupon nr. 29 en volgende coupons).

- Inbreng in natura van 27 miljoen €

Op 8 september 2021 heeft de Groep 14 gebouwen en de daarbij horende grondposities⁴ verworven via de inbreng in natura van 100% van de aandelen in de Zweedse vastgoedvennootschap die (indirect) eigenaar is van de portefeuille. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 237.093 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 8 september 2021 en geven recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2021 met ingang vanaf 15 juni 2021 (coupon nr. 29 en volgende coupons).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 36.308.157 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 958.091.797,21 €.

⁴ Zie persbericht van 24 juni 2021.



23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

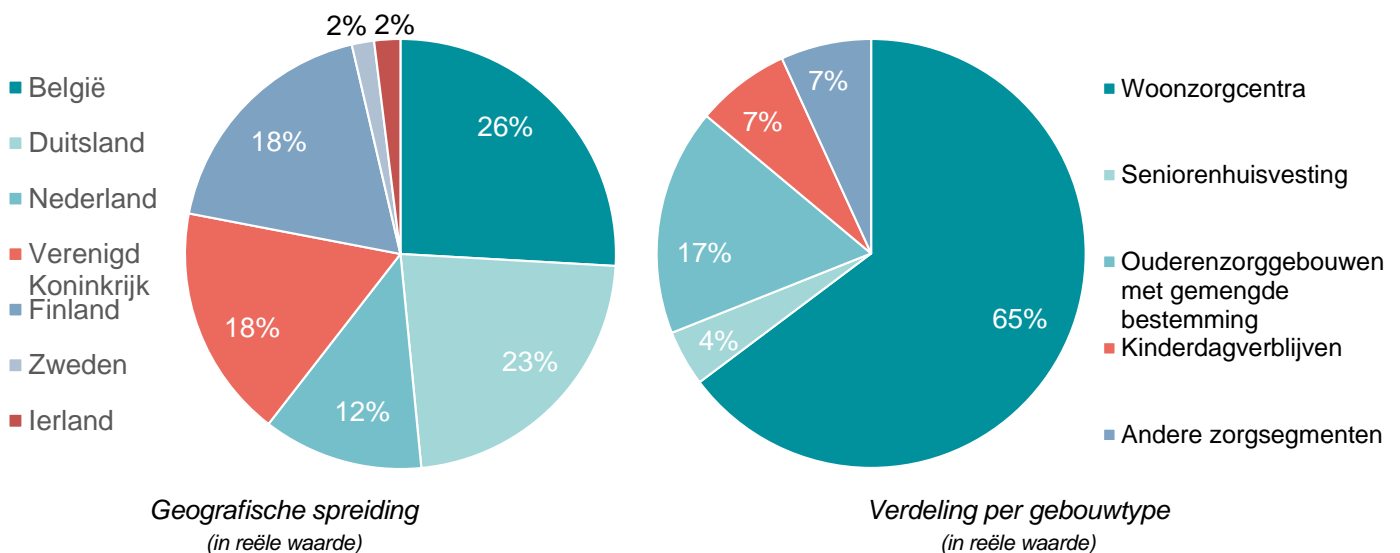
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 december 2021

4.1. Patrimonium op 31 december 2021

In de loop van het boekjaar 2021 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁵ met ca. 1.082 miljoen € gestegen van 3.815 miljoen € tot 4.896 miljoen €. Deze waarde van 4.896 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁶ (4.744 miljoen €) en de projectontwikkelingen (152 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 29% 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 (+149,7 miljoen € of +4,1%). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: +23,1 miljoen € (+0,6%);
- Duitsland: +25,4 miljoen € (+0,7%);
- Nederland: +13,4 miljoen € (+0,4%);
- Verenigd Koninkrijk: +28,7 miljoen € (+0,8%);
- Finland: +51,9 miljoen € (+1,4%);
- Zweden: +5,1 miljoen € (+0,1%);
- Ierland: +2,1 miljoen € (+0,1%).

Op 31 december 2021 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 587 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor meer dan 32.700 bewoners en bijna 11.300 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.030.000 m².



De **globale bezettingsgraad**⁷ van de portefeuille bedraagt 100% op 31 december 2021.

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar.

⁵ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁶ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 58 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁷ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – 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).

31/12/2021

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- rechten 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%	-	-	-

31/12/2020

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- rechten van gronden	Vastgoed- beleggingen ^{°°°}
Reële waarde	1.151.419	634.220	515.768	633.302	667.270	19.543	-	-	3.621.522	141.320	51.825	3.814.667
Jaarlijkse contractuele huurgelden	61.562	35.909	29.932	42.859	37.418	1.135	-	-	208.814	-	-	-
Brutorendement (%)[°]	5,3%	5,7%	5,8%	6,8%	5,6%	5,8%	-	-	5,8%	-	-	-

[°] 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 huurderiving worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland 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 2021 (1,18879 £/€ en 10,2887 SEK/€).

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



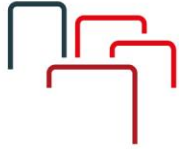
23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening⁸

Geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 maanden - herwerkte periode)	31/12/2020 (18 maanden)
Huurinkomsten	232.118	187.535	259.505
Met verhuur verbonden kosten	-686	-2.753	-3.344
Nettohuurresultaat	231.432	184.782	256.161
Operationele kosten*	-38.105	-33.228	-44.539
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	193.327	151.554	211.622
Exploitiemarge* (%)	83,5%	82,0%	82,6%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-32.162	-28.323	-38.755
Belastingen	-9.718	-7.703	-11.530
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	360	798	1.568
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-328	-158	-187
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	151.479	116.168	162.718
Noemer (IAS 33)	34.789.526	27.472.976	26.512.206
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	4,35	4,23	6,14
EPRA Earnings*	151.479	116.168	162.718
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	14.813	-5.587	-2.169
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	160.211	5.069	25.049
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	534	-1.827	-559
Winst of verlies op belastingen m.b.t. het verkoop van vastgoedbeleggingen	-559	0	0
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	-3.540	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-46.452	-11.041	-14.811
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	6.011	1.180	3.007
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-673	-68	-167
Afrondingsverschil	0	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	281.824	103.894	173.068
Noemer (IAS 33)	34.789.526	27.472.976	26.512.206
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	8,10	3,78	6,53

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar (1 januari 2021 tot en met 31 december 2021) bedraagt 232,1 miljoen €, een stijging van ca. 24% ten opzichte van de omzet van het vorige boekjaar (1 januari 2020 – 31 december 2020: 187,6 miljoen €).

⁸ Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020), werden de cijfers op 31 december 2020 via afleiding opgemaakt op een periode van twaalf maanden (met uitzondering van de noemers (IAS 33) die voor iedere periode herberekend werden). De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De onderstaande tabel toont Aedifica's geconsolideerde huurinkomsten per land. Om de vergelijking met het vorige boekjaar mogelijk te maken, werd de variatie bij ongewijzigde portefeuille* berekend op een periode van twaalf maanden.

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2021.01-2021.03	2021.04-2021.06	2021.07-2021.09	2021.10-2021.12	2021.01 – 2021.12	2020.01 – 2020.12	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* °	Var. (%)
België	15.428	15.425	15.797	15.898	62.548	58.228	+1,0%	+7,4%
Duitsland	9.302	10.007	12.393	13.269	44.971	35.625	+0,8%	+26,2%
Nederland	7.302	7.523	7.895	7.709	30.429	24.627	+1,2%	+23,6%
Verenigd Koninkrijk	11.551	11.698	13.182	13.480	49.911	41.754	+1,6%	+19,5%
Finland	9.387	9.695	9.947	10.768	39.797	27.029	+0,8%	+47,2% ^{oo}
Zweden	217	218	591	932	1.958	272	+0,8%	+621,0% ^{oo}
Ierland	164	354	843	1.143	2.504	-	+0,0%	-
Spanje	-	-	-	-	-	-	+0,0%	-
Totaal	53.351	54.920	60.649	63.199	232.118	187.535	+1,9%	+23,8%

° 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.

^{oo} Hoivatilat werd op 10 januari 2020 opgenomen in de consolidatiekring van de Aedifica-groep.

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.

De variatie bij ongewijzigde portefeuille* in het Verenigd Koninkrijk ondervindt een invloed van Aedifica's plan om twee gebouwen in de Britse portefeuille te herontwikkelen (wat een impact heeft op hun bijdrage aan de huurinkomsten tijdens de voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling). Wanneer deze effecten buiten beschouwing blijven, bedraagt de variatie bij ongewijzigde portefeuille* voor het Verenigd Koninkrijk +3,5%.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (0,7 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 231,4 miljoen € (+25% ten opzichte van 31 december 2020).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 230,5 miljoen € (31 december 2020: 184,8 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 222,9 miljoen € (31 december 2020: 178,6 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,3% (31 december 2020: 96,7%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 30,9 miljoen € (31 december 2020: 27,1 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 28% tot 193,3 miljoen € (31 december 2020: 151,6 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatie­marge*** van 83,5% (31 december 2020: 82,0%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 27,5 miljoen € (31 december 2020: 25,1 miljoen €). De **gemiddelde effectieve interestvoet* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen** bedraagt 1,6%, lager dan tijdens het vorige boekjaar (1,7%). 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 39-norm 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 32,2 miljoen € (31 december 2020: 28,3 miljoen €).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (31 december 2021: 9,7 miljoen €; 31 december 2020: 7,7 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. In de Nederlandse dochtervennootschappen werd er voorzichtigheidshalve voor geopteerd om een gemeenschappelijke belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschap onverminderd aanspraak maakt op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een 'Fiscale Beleggingsinstelling'. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

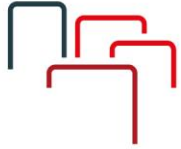
Het **aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures** bevat het resultaat van de participatie in Immo NV die sinds 31 maart 2019 geconsolideerd wordt volgens de vermogensmutatiemethode.

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 5.7.1) bedragen 151,5 miljoen € (31 december 2020: 116,2 miljoen €), hetzij 4,35 € per aandeel (31 december 2020: 4,23 € 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 2020 en 2021. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget van 4,28 €, aangekondigd in de tussentijdse verklaring van de raad van bestuur van het derde kwartaal 2021.

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁹ en de projectontwikkelingen** een stijging van 160,2 miljoen € (31 december 2020: 5,1 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 2021 vertegenwoordigt een opbrengst van 14,8 miljoen € (31 december 2020: een last van 5,6 miljoen €) als gevolg van de stijging van de langetermijnrente.
- De **meerwaarden op verkopen** (31 december 2021: 0,5 miljoen €; 31 december 2020: -1,8 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- **Bijzondere waardevermindering van goodwill** (31 december 2021: last van 3,5 miljoen €) in verband met de verwerving van de aandelen van de Britse vastgoedbeheerder Layland Walker.

⁹ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2020 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 2021.



23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (last van 46,5 miljoen € op 31 december 2021, tegenover een last van 11,0 miljoen € op 31 december 2020) omvatten twee elementen. De uitgestelde belastingen (last van 46,2 miljoen € op 31 december 2021, tegenover een last van 11,1 miljoen € op 31 december 2020) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. De **exit taks** (last van 0,3 miljoen € op 31 december 2021, tegenover een opbrengst van 0,1 miljoen € op 31 december 2020) 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)** 281,8 miljoen € (31 december 2020: 103,9 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 8,10 € (31 december 2020: 3,78 €).

4.4. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	4.896.422	3.814.667
Andere activa opgenomen in de schuldratio	258.725	252.274
Andere activa	6.720	234
Totaal activa	5.161.867	4.067.175
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	2.808.488	2.222.523
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-27.317	-52.212
Minderheidsbelangen	4.226	2.625
Eigen vermogen	2.785.397	2.172.936
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.197.131	1.757.683
Andere verplichtingen	179.339	136.556
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	5.161.867	4.067.175
Schuldratio (%)	42,6%	43,2%

Op 31 december 2021 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 95% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2020: 94%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm¹⁰ en een bedrag van 4.896 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2020: 3.815 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2021: 4.687 miljoen €; 31 december 2020: 3.622 miljoen €) stijgen met 1.065 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk verklaard voor 635 miljoen € door investeringsoperaties, voor -53 miljoen € door desinvesteringsoperaties, voor 289 miljoen € door de oplevering van projectontwikkelingen, voor 44 miljoen € door wisselkoersverschillen en voor 150 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2021: 152 miljoen €; 31 december 2020: 141 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie bijlage 4 hierna).

¹⁰ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB en CBRE Unlimited Company).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (31 december 2021: 58 miljoen €; 31 december 2020: 52 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 161,7 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 de resterende participatie van 25% in Immo NV opgenomen die op 31 december 2021 40,5 miljoen € bedraagt (31 december 2020: 37,0 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 5% van het totaal van de balans (31 december 2020: 6%).

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 2021 bedraagt het kapitaal 958 miljoen €¹¹ (31 december 2020: 873 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

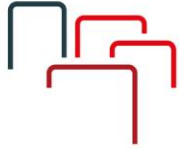
- 2.808 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2020: 2.223 miljoen €, inclusief het dividend van 47 miljoen € dat in mei 2021 werd uitgekeerd¹²);
- of 2.781 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2020: 2.170 miljoen €, inclusief het dividend van 47 miljoen € dat in mei 2021¹² werd uitgekeerd).

Op 31 december 2021 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) 2.197 miljoen € (31 december 2020: 1.758 miljoen €). Daarvan betreft 2.081 miljoen € (31 december 2020: 1.667 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt dus 42,6% (31 december 2020: 43,2%). 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	896	1.154
In variabele activa (in miljoen €)	761	2.240	3.296
Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-15,5%	-30,5%	-36,2%

¹¹ De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.

¹² Dit bedrag heeft uitsluitend betrekking op de uitkering van het slotdividend. Het interimdividend van het boekjaar 2019/2020 van 3,00 € (bruto) per aandeel was reeds in de cijfers van 31 december 2020 opgenomen, aangezien het in oktober 2020 werd uitgekeerd.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De **andere passiva** van 179 miljoen € (31 december 2020: 137 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2021: 33 miljoen €; 31 december 2020: 51 miljoen €) en de uitgestelde belastingen (31 december 2021: 121 miljoen €; 31 december 2020: 75 miljoen €).

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 indekkingsinstrumenten¹³ en na uitkering van het slotdividend 2019/2020 in mei 2021¹⁴, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 77,35 € op 31 december 2021 (31 december 2020: 65,75 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2021	31/12/2020	
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2019/2020, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	77,35	65,75	
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-0,75	-1,58	
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2019/2020	76,60	64,17	
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.308.157	33.086.572	

Aantal aandelen	31/12/2021 (12 maanden)	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2020 (18 maanden)
Totaal aantal beursgenoteerde aandelen ^{oo}	36.308.157	33.086.572	33.086.572
Totaal aantal eigen aandelen	0	0	0
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	36.308.157	33.086.572	33.086.572
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	34.789.526	27.472.976	26.512.206
Aantal dividendrechten ^{oo}	34.851.824	26.628.340	

^o 2.800.000 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 15 juni 2021, 184.492 nieuwe aandelen op 29 juni 2021 en 237.093 nieuwe aandelen op 8 september 2021 (deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 15 juni 2021).

^{oo} Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

¹³ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -0,75 € per aandeel op 31 december 2021 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 27,3 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹⁴ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 67,17 € per aandeel op 31 december 2020 (zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020) omvatte derhalve nog het slotdividend dat in mei 2021 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,43 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2020 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2021. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde slotdividenden (ten bedrage van ca. 47,2 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2020 (33.086.572).



23 februari 2022 – 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.

Op basis van de huidige beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille – en zonder onvoorziene ontwikkelingen – raamt de raad van bestuur de EPRA Earnings* per aandeel voor het boekjaar 2022 op 4,77 €, een stijging van 9,6% ten opzichte van 2021. Het brutodividend voor 2022, betaalbaar in mei 2023, zal naar verwachting 3,70 € per aandeel bedragen.

Die vooruitzichten zijn gebaseerd op de volgende onderliggende hypothesen:

- Huurinkomsten van 269 miljoen €
- Oplevering van projecten uit de gecommiteerde pipeline van 335 miljoen € in 2022
- Een volume van ca. 800 miljoen € aan nieuwe investeringen in 2022 bovenop de opleveringen uit de gecommiteerde pipeline. Er wordt aangenomen dat 450 miljoen € van deze nieuwe investeringen onmiddellijk kasstroom zullen genereren. De vooruitzichten worden niet alleen beïnvloed door het bedrag van de hypothetische nieuwe investeringen, maar ook door de timing van die investeringen in de loop van het jaar
- Een wisselkoersveronderstelling van 1 £ = 1,15 €. Een verandering van 0,05 in de £/€-wisselkoers zou een effect hebben van ca. 0,05 € op de EPRA Earnings* per aandeel
- Een verwachte schuldgraad van minder dan 50% aan het einde van 2022
- Geen verandering in reële waarde van de portefeuille

5.2. Dividend

Omdat Aedifica's resultaten boven het vooropgestelde budget liggen, werd in de tussentijdse verklaring van het derde kwartaal de dividendverwachting voor het boekjaar 2021 verhoogd tot 3,40 € (bruto) per aandeel. Het dividend zal verdeeld worden over coupon nr. 28 (ex-coupon datum: 11 juni 2021; 1,5370 €) en coupon nr. 29 (die zal worden onthecht in mei 2022, 1,8630 €). Het zal worden uitbetaald in mei 2022, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 10 mei 2022. 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
28	01/01/2021 – 14/06/2021	11/06/2021	vanaf 17/05/2022	1,5370 €	1,30645 €
29	15/06/2021 – 31/12/2021	13/05/2022	vanaf 17/05/2022	1,8630 €	1,58355 €



23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6. Duurzaam ondernemen

6.1. Charter voor verantwoorde leveranciersrelaties

Aedifica is ervan overtuigd dat een goede ethiek en een sterk engagement op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen en duurzaam ondernemen essentieel zijn. Om die visie te ondersteunen en te versterken, heeft Aedifica een charter voor verantwoorde leveranciersrelaties uitgewerkt. Enerzijds verwacht Aedifica van haar leveranciers dat ze zich engageren om [de 10 fundamentele principes van de UNGC](#) actief te promoten en te respecteren door te eisen dat ze de bepalingen van het charter naleven, anderzijds gaat Aedifica zelf ook verschillende verbintenissen aan tegenover haar leveranciers om een duurzame ethisch onderbouwde relatie met hen op te bouwen.

Dit charter is beschikbaar op [Aedifica's website](#).

6.2. Aedifica verbetert al haar duurzaamheidsscores

Aedifica's ambitieuze duurzaamheidsstrategie werpt zijn vruchten af. In 2021 heeft de Groep al haar duurzaamheidsscores verbeterd: zowel de GRESB-score, de Green Star-rating en de MSCI-rating namen significant toe, terwijl de Sustainalytics Risk Rating verder daalde en het duurzaamheidsverslag van de Groep voor het tweede jaar op rij met een EPRA sBPR Gold Award beloond werd.

Award en CSR-benchmarks	2021	2020	2019	2018
EPRA sBPR	Gold	Gold	Silver + Most Improved	-
GRESB	66 **	57*	-	-
Sustainalytics Risk Rating	Low (11,9)	Low (17,8)	-	-
MSCI	BBB	BB	BB	B

6.3. Aedifica is een 'Great Place to Work'

Aedifica heeft bij haar teams in België, Duitsland en Nederland een medewerkersonderzoek uitgevoerd in samenwerking met Great Place to Work. Na de survey en een grondige analyse van de bedrijfscultuur werd Aedifica al bij haar eerste deelname erkend als een 'Great Workplace', waardoor het bedrijf in 2022 het Great Place to Work® Certified label wordt toegekend. Uit de survey bleek dat Aedifica bijzonder goed presteert op het vlak van leiderschap, betrokkenheid en trots. Onze medewerkers delen de visie van het management en zijn trots om voor Aedifica te werken. Meer dan zeven op de tien werknemers zouden Aedifica aanbevelen als een fijne plek om te werken. Ook het Finse en Zweedse Hoivatilat-team kreeg het label.





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

7. Financiële kalender¹⁵

Financiële kalender	
Jaarlijks financieel verslag 2021	Maart 2022
Gewone algemene vergadering 2022	10/05/2022
Tussentijdse verklaring 31/03/2022	11/05/2022
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2021	Vanaf 17/05/2022
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2022	05/08/2022
Tussentijdse verklaring 30/09/2022	09/11/2022
Jaarlijks persbericht 31/12/2022	Februari 2023

8. Verslag van de commissaris

De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Dhr. 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 geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, moeten doorgevoerd worden.

¹⁵ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – 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 en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van ca. 590 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van ca. 4,9 miljard €.

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

Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De marktkapitalisatie bedroeg op 22 februari 2022 ca. 3,5 miljard €.

Aedifica is opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen.

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

T +32 494 573 115
ingrid.daerden@aedifica.eu

Delphine Noirhomme

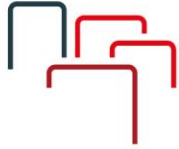
Investor Relations Manager

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

Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag

www.aedifica.eu





23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening¹⁶

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 months – restated period)	31/12/2020 (18 months)
I. Huurinkomsten	232.118	187.535	259.505
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-686	-2.752	-3.344
Nettohuurresultaat	231.432	184.783	256.161
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.244	3.499	3.810
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen	-4.128	-3.499	-3.810
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.013	-10	53
Vastgoedresultaat	230.535	184.773	256.214
IX. Technische kosten	-1.432	-544	-680
X. Commerciële kosten	-61	-329	-358
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2	0	0
XII. Beheerkosten vastgoed	-5.433	-4.396	-6.246
XIII. Andere vastgoedkosten	-667	-876	-1.227
Vastgoedkosten	-7.595	-6.145	-8.511
Operationeel vastgoedresultaat	222.940	178.628	247.703
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-30.930	-27.096	-36.096
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	1.317	22	15
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	193.327	151.554	211.622
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	534	-1.827	-559
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	160.211	5.070	25.049
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-3.540	0	0
Operationeel resultaat	350.532	154.797	236.112
XX. Financiële opbrengsten	843	488	478
XXI. Netto-interestkosten	-27.548	-25.135	-33.688
XXII. Andere financiële kosten	-5.457	-3.676	-5.545
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	14.813	-5.587	-2.169
Financieel resultaat	-17.349	-33.910	-40.924
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	6.371	1.978	4.575
Resultaat voor belastingen	339.554	122.865	199.763
XXV. Vennootschapsbelasting	-56.473	-18.856	-26.401
XXVI. Exit taks	-256	112	60
Belastingen	-56.729	-18.744	-26.341
Nettoresultaat	282.825	104.121	173.422
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	1.001	227	354
Aandeelhouders van de groep	281.824	103.894	173.068
Gewoon resultaat per aandeel (€)	8,10	3,78	6,53
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	8,10	3,78	6,52

¹⁶ Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020), werden de cijfers op 31 december 2020 via afleiding opgemaakt op een periode van twaalf maanden (met uitzondering van de noemers (IAS 33) die voor iedere periode herberekend werden). De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

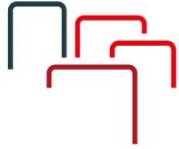
23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
I. Nettoresultaat	282.825	173.421
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	4.273	-3.419
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	39.626	-6.092
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	3.306	5.150
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	330.029	169.061
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1.001	354
Aandeelhouders van de groep	329.028	168.707

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
I. Vaste activa		
A. Goodwill	161.726	161.726
B. Immateriële vaste activa	1.934	1.790
C. Vastgoedbeleggingen	4.861.062	3.808.539
D. Andere materiële vaste activa	2.369	2.813
E. Financiële vaste activa	7.479	1.162
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	3.116	2.902
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	40.522	36.998
Totaal vaste activa	5.078.208	4.015.930
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	35.360	6.128
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	20.434	12.698
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.368	5.177
F. Kas en kasequivalenten	15.335	23.546
G. Overlopende rekeningen	5.162	3.696
Totaal vlottende activa	83.659	51.245
TOTAAL ACTIVA	5.161.867	4.067.175



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	917.101	836.401
B. Uitgiftepremies	1.301.002	1.054.109
C. Reserves	281.244	106.733
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	349.234	288.647
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-125.020	-85.908
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	-12.784	-23.233
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	-26.872	-25.901
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	72	0
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	24.869	-14.757
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-24.696	-9.463
m. Andere reserves	3.015	-1.806
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	87.532	-25.241
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.	5.894	4.395
D. Nettoresultaat van het boekjaar	281.824	173.068
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.781.171	2.170.311
II. Minderheidsbelangen	4.226	2.625
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.785.397	2.172.936
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.756.679	1.062.297
a. Kredietinstellingen	959.522	985.412
c. Andere	797.157	76.885
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	96.154	108.060
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	33.326	51.220
b. Andere	62.828	56.840
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	500	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	121.283	74.609
Totaal langlopende verplichtingen	1.974.616	1.244.966
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	324.398	604.402
a. Kredietinstellingen	48.398	313.902
c. Andere	276.000	290.500
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.616	2.077
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	50.109	32.067
a. Exit taks	298	2.295
b. Andere	49.811	29.772
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	24.731	10.727
Totaal kortlopende verplichtingen	401.854	649.273
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.376.470	1.894.239
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	5.161.867	4.067.175



23 februari 2022 – 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 31/12/2021	Nog uit te voeren
Lopende projecten		524	136	388
Oplevering 2022		302	119	182
BE		6	4	2
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	4	2
DE		95	36	60
Am Stadtpark	Vitanas	5	2	3
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Quartier am Rathausmarkt ²	Residenz Management	16	6	10
Rosengarten	Vitanas	8	4	4
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	7	1
Seniorenquartier Langwedel ^{2,3}	EMVIA Living	16	4	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	7	3
Am Parnassturm	Vitanas	3	1	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
Twistringen ^{2,4}	EMVIA Living	13	5	8
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	14
NL		50	25	25
Residentie Boldershof	Korian Netherlands	1	0	1
Vinea Domini ²	Korian Netherlands	4	3	1
LLT Almere Buiten ^{2,7}	Saamborgh	7	6	1
Martha Flora Goes ²	Martha Flora	5	3	1
Het Gouden Hart Soest ^{2,5,7}	Korian Netherlands	3	3	0
Het Gouden Hart Woudenberg ^{2,5}	Korian Netherlands	4	2	2
Martha Flora Oegstgeest ²	Martha Flora	5	2	3
Martha Flora Breda ²	Martha Flora	5	0	5
Stepping Stones Blaricum ^{2,5}	Korian Netherlands	4	3	1
Alphen Raadhuisstraat ^{2,6}	Stichting Fundis	4	0	4
Waarder Molendijk ^{2,6}	Stichting Fundis	5	0	5
HGH Lelystad ^{2,5}	Korian Netherlands	4	4	1
UK		39	10	29
Burlington-projecten	Burlington	2	0	1
Blenheim MMCG	Maria Mallaband	7	0	7
Shipley Canal Works ²	Burlington	8	3	5
Wellingborough Glenvale Park ²	Halcyon Care Homes	12	4	8
Aylesbury Martin Dalby ²	Maria Mallaband	10	2	8
FI		74	30	41
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	4	2	2
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	31	15	16
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	39	13	22
SE		2	1	2
Zweden – pipeline 2022	Meerdere huurders	2	1	2
IE		36	11	25
Tramore Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	5	10
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	5	12
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	1	3
Oplevering 2023		199	16	183
BE		2	0	2
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	2	0	2
DE		96	9	87
Am Schäfersee	Vitanas	10	3	7
Seniorenquartier Sehnde ^{2,3}	EMVIA Living	12	1	11
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	1	15
Seniorenquartier Schwerin ^{2,3}	EMVIA Living	11	3	8
Haus Marxloh	Procuritas	4	0	4
Seniorenzentrum Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	0	15
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	13	0	13
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	14	0	13
NL		20	0	20
Natatorium	Korian Netherlands	3	0	3
De Volder Staete ²	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	10	0	10
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	0	7
FI		26	2	24
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	2	0	2
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	8	1	8
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	16	2	14
IE		54	5	49
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	2	13
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	3	11
Dublin Stepside ²	Virtue	25	0	25



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/12/2021	Nog uit te voeren
Oplevering 2024		22	0	22
DE		22	0	22
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	0	20
Oplevering 2025		1	0	1
DE		1	0	1
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Projecten onder opschortende voorwaarden		232	0	232
Oplevering 2022		26	0	26
NL		5	0	5
Zwolle Koestraat ²	Valuas	5	0	5
UK		15	0	15
Chard MMCG	Maria Mallaband	15	0	15
SE		6	0	6
Singö 10:2 & Bergshammar Ekeby 6:66	Meerdere huurders	6	0	6
Oplevering 2023		12	0	12
UK		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
Oplevering 2024		164	0	164
BE		35	0	35
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	18	0	18
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁴	Specht Gruppe	130	0	130
Oplevering 2025		14	0	14
BE		14	0	14
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	14	0	14
Oplevering 2026		11	0	11
BE		11	0	11
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	11	0	11
Oplevering 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	4	0	4
Acquisities onder opschortende voorwaarden		7	0	7
Oplevering 2022		7	0	7
DE		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse ⁷	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Grondreserve		4	4	0
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		767	140	627
Variatie van de reële waarde			8	
Afrondingen			2	
Bedrag op de balans			150	

¹ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2021 (1,18879 £/€ en 10,2887 SEK/€).

² Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze 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 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.

⁶ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.

⁷ Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2021 (zie sectie 2.2 hierboven).

Bij het totale investeringsbudget moet nog ca. 16 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van een ontwikkelingsproject in het Verenigd Koninkrijk na 31 december 2021 (zie sectie 2.2 hierboven). Van het totale investeringsbudget werd na 31 december 2021 reeds 20 miljoen € gerealiseerd (zie sectie 2.2 hierboven).



23 februari 2022 – 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.

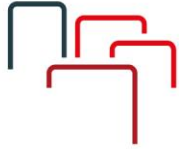
5.1. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.651.161	3.615.394
+ Gebruiksrechten van gronden	57.947	51.825
+ Projectontwikkelingen	151.954	141.320
Vastgoedbeleggingen	4.861.062	3.808.539
+ Activa bestemd voor verkoop	35.360	6.128
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	4.896.422	3.814.667
- Projectontwikkelingen	-151.954	-141.320
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	4.744.468	3.673.347

5.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	01/01/2021 - 31/12/2021	01/01/2020 - 31/12/2020
Huurinkomsten	232.118	187.535
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-51.537	-10.240
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	180.581	177.295



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

31/12/2021

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	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

31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
Huurinkomsten (a)	58.228	35.625	24.627	41.754	27.029	272	-	-	-	-	187.535
Nettohuurresultaat (b)	58.251	35.623	24.234	39.773	26.630	272	-	-	-	-	184.783
Vastgoedresultaat (c)	58.237	35.265	24.295	39.626	27.081	269	-	-	-	-	184.773
Operationeel vastgoedresultaat (d)	58.181	33.839	23.584	36.779	26.168	77	-	-	-	-	178.628
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	58.181	33.839	23.584	36.779	26.168	77	-	-	-27.074	-	151.554
Operationele marge* (d)/(b)											96,7%
Exploitatiemarge* (e)/(b)											82,0%
Operationele kosten* (e)-(b)											33.229

31/12/2020 (18 maanden)

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten ^o	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
Huurinkomsten (a)	86.682	49.174	35.537	60.811	27.029	272	-	-	-	-	259.505
Nettohuurresultaat (b)	86.667	49.168	35.144	58.280	26.630	272	-	-	-	-	256.161
Vastgoedresultaat (c)	86.655	48.802	35.274	58.133	27.081	269	-	-	-	-	256.214
Operationeel vastgoedresultaat (d)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	-	-	-	-	247.703
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	-	-	-36.081	-	211.622
Operationele marge* (d)/(b)											96,7%
Exploitatiemarge* (e)/(b)											82,6%
Operationele kosten* (e)-(b)											44.539



23 februari 2022 – 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 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2020 (18 maanden)
XX. Financiële opbrengsten	843	488	478
XXI. Netto-interestkosten	-27.548	-25.135	-33.688
XXII. Andere financiële kosten	-5.457	-3.676	-5.545
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-32.162	-28.323	-38.755

5.5. Rentevoet

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
XXI. Netto-interestkosten	-27.548	-33.688
Intercalaire interesten of doorrekening van interesten	3.647	2.491
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-984	-824
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-27.171	-22.050
Geannualiseerde netto-interestkosten vóór activering of doorrekening van de intercalaire interesten en IFRS 16 (b)	-29.798	-23.141
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	1.906.683	1.457.466
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	1,4%	1,5%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór activering of doorrekening van intercalaire interesten en IFRS 16* (b)/(c)	1,6%	1,6%

Op 31 december 2021 zou de gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c) met inbegrip van de commissies op de ongebruikte kredietlijnen **1,6%** bedragen (31 december 2020: 1,7%).

5.6. Eigen vermogen

(x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	2.781.171	2.170.311
- Effect van de uitkering van het dividendsaldo 2019/2020	0	-47.181
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2019/2020	2.781.171	2.123.130
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	27.317	52.212
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	2.808.488	2.175.342



23 februari 2022 – 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*	31/12/2021	31/12/2020 (12 maanden - herwerkte periode)	31/12/2020 (18 maanden)
<i>x 1.000 €</i>			
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	281.824	103.894	173.068
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:			
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-160.211	-11.496	-31.476
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-534	1.827	559
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	559	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	3.540	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-14.813	5.587	2.169
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	6.427	6.427
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	46.452	11.041	14.811
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-6.011	-1.180	-3.007
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	673	68	167
Afrondingsverschil	0	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	151.479	116.168	162.718
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	34.789.526	27.472.976	26.512.206
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	4,35	4,23	6,14
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	4,35	4,22	6,13

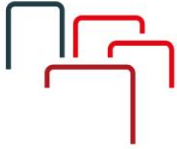


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.7.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

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)	2.781.171	2.781.171	2.781.171
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	76,60	76,60	76,60
(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	2.778.936	2.778.936	2.778.936
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	2.778.936	2.778.936	2.778.936
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)	3.208.203	2.761.180	2.626.745
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)	88,36	76,05	72,35
(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%

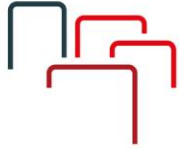


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Situatie op 31 december 2020	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)	2.123.130	2.123.130	2.123.130
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	64,17	64,17	64,17
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	845	845	845
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	2.122.285	2.122.285	2.122.285
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	2.122.285	2.122.285	2.122.285
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	72.687	72.687	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	52.212	52.212	
(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		-1.790	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			-16.473
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	158.479	0	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	2.450.824	2.083.669	1.944.086
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	33.116.464	33.116.464	33.116.464
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	74,01	62,92	58,70
(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	2.594.842	69%	100%

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* in euro en euro per aandeel op 31 december 2020 werden verminderd met 47.181 k€ (of 1,43 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2021. Dat bedrag vertegenwoordigt het bruto slotdividend van het boekjaar 2019/2020, dat werd uitgekeerd in mei 2021.



23 februari 2022 – 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	31/12/2021										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	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
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint-ventures)	-	-	-	6.660	28.700	-	-	-	-	-	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 huurrijke 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.

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/12/2020										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
<i>x 1.000 €</i>											
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.161.872	689.357	530.831	628.572	724.177	21.905	-	-	-	-	3.756.714
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint-ventures)	165	0	0	5.963	0	0	-	-	-	-	6.128
Min: Projectontwikkelingen	-10.618	-55.137	-15.063	-1.233	-56.907	-2.362	-	-	-	-	-141.320
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.151.419	634.220	515.768	633.302	667.270	19.543	-	-	-	-	3.621.522
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	29.035	45.594	24.933	41.938	16.682	298	-	-	-	-	158.479
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.180.454	679.814	540.701	675.240	683.952	19.841	-	-	-	-	3.780.001
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	61.492	33.902	29.309	41.560	36.806	1.135	-	-	-	-	204.205
Vastgoedkosten ^o	-53	-2.367	-1.006	-4.311	-263	-100	-	-	-	-	-8.100
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	61.440	31.535	28.303	37.249	36.542	1.035	-	-	-	-	196.105
Plus: Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen	70	2.007	622	1.298	612	0	-	-	-	-	4.610
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	61.509	33.542	28.925	38.548	37.155	1.035	-	-	-	-	200.715
EPRA NIY (in %)	5,2%	4,6%	5,2%	5,5%	5,3%	5,2%	-	-	-	-	5,2%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2%	4,9%	5,3%	5,7%	5,4%	5,2%	-	-	-	-	5,3%

^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.



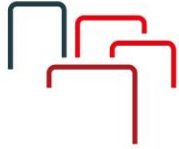
23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.7.4. EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2021						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
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%
Niet toewijsbaar	-	-	-	-	-	-	0,0%
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-	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					

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2020 (18 maanden)						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Segment							
België	86.182	86.125	495.424	61.562	-	60.490	0,0%
Duitsland	49.168	46.672	433.680	35.909	-	35.468	0,0%
Nederland	35.082	34.130	359.812	29.932	41	29.683	0,1%
Verenigd Koninkrijk	56.685	52.369	261.066	42.859	-	41.739	0,0%
Finland	26.624	26.162	189.161	37.418	366	37.472	1,0%
Zweden	272	77	4.731	1.135	-	1.135	0,0%
Ierland	-	-	-	-	-	-	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
Niet toewijsbaar	-	-	-	-	-	-	0,0%
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	254.013	245.535	1.743.873	208.814	406	205.987	0,2%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2021	1.103	1.123					
Gebouwen bestemd voor verkoop	1.045	1.045					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	256.161	247.703					

- Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
- Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 december 2020 of op 31 december 2021 waren getekend.



23 februari 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.7.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2021	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2020 (18 maanden)
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-38.791	-35.981	-47.883
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-686	-2.752	-3.344
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	0	0	0
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	116	0	0
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-1.013	-10	53
<i>Technische kosten</i>	-1.432	-544	-680
<i>Commerciële kosten</i>	-61	-329	-358
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-2	0	0
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-5.433	-4.396	-6.246
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-667	-876	-1.227
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-30.930	-27.096	-36.096
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	1.317	22	15
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-38.791	-35.981	-47.883
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	2	0	0
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-38.789	-35.981	-47.883
Brutohuurinkomsten (C)	232.118	187.535	259.505
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	16,7%	19,2%	18,5%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	16,7%	19,2%	18,5%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	618	786	816

Aedifica activeert sommige projectmanagementkosten.