

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

AEDIFICA

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

Tussentijds financieel verslag 1^{ste} kwartaal 2023

Robuuste operationele prestaties die tot sterke resultaten leiden

- EPRA Earnings* bedragen 55,3 miljoen € (+37% t.o.v. 31 maart 2022), ofwel 1,39 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 76,2 miljoen € (+17% t.o.v. 31 maart 2022)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* stijgen over het eerste kwartaal van het jaar met 4,8%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van meer dan 5,7 miljard € op 31 maart 2023

- 624 zorglocaties voor meer dan 47.000 eindgebruikers verspreid over 8 landen
- Investeringsprogramma van 630 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan nog 451 miljoen € moet worden geïnvesteerd. In het eerste kwartaal werden 9 projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 65 miljoen €

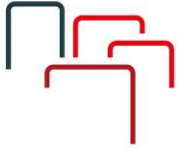
Solide balans en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 43,6% op 31 maart 2023, stabiel ten opzichte van 31 december 2022
- Nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten ten bedrage van 100 miljoen € (vervroegde herfinancieringen), waarvan 60 miljoen € gekoppeld is aan KPI's inzake duurzaamheid
- Niet-opgenomen bedrag van 623 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten (door S&P)

Vooruitzichten voor 2023 herbevestigd

- EPRA Earnings* voor 2023 geraamd op 200 miljoen €, of 5,03 €/aandeel (+6% t.o.v. 2022)
- Dividend van 3,80 €/aandeel (bruto) voorgesteld voor het boekjaar 2023

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren

Kerncijfers vastgoed	31/03/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ¹	5.713	5.704
Aantal gebouwen	624	622
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,7%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,1%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,3%	5,1%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,2%	0,4%
WAULT (in jaren)	19	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	4,8%	4,2%
Financiële kerncijfers	31/03/2023	31/12/2022
Schuldgraad (in %)	43,6%	43,6%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,8%	1,3%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,9%	1,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	4,5	4,7
Interest Cover Ratio (ICR) ²	6,8	7,5
Indekkingsgraad (in %)	88,0%	88,7% ³
	31/03/2023	31/03/2022
Huurinkomsten (in miljoen €)	76,2	64,9
EPRA Earnings* (in miljoen €)	55,3	40,4
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	16,1	117,2
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	16,8%	19,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	16,8%	19,0%
Kerncijfers per aandeel	31/03/2023	31/12/2022
EPRA NRV* (in €/aandeel)	92,32	91,74
EPRA NTA* (in €/aandeel)	79,95	79,71
EPRA NDV* (in €/aandeel)	83,86	83,92
	31/03/2023	31/03/2022
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	1,39	1,11
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	0,40	3,23

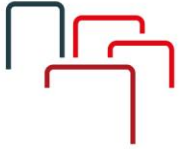


Aylesbury Martin Dalby in Aylesbury (UK)
Woonzorgcentrum voltooid in september 2022

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

² Berekend op basis van de definitie uit het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: de verhouding tussen het 'operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijn I t.e.m. XV van de geconsolideerde resultatenrekening) en de 'netto-interestkosten' (lijn XXI).

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



10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2023

In het eerste kwartaal van 2023 concentreerde Aedifica zich in de eerste plaats op de uitvoering van het investeringsprogramma en de sterkte van haar balans. Ondanks het volatiele macro-economische klimaat en de gestegen interestkosten heeft Aedifica opnieuw solide resultaten geboekt, wat tot uiting komt in EPRA Earnings* die lichtjes boven het vooropgestelde budget liggen en met 37% zijn gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022.

INVESTERINGEN OVER HEEL EUROPA

Sinds het begin van het jaar heeft Aedifica 7 ontwikkelingsprojecten in Finland aangekondigd voor ca. 29 miljoen €. Daarnaast werden in het eerste kwartaal in totaal 9 projecten uit het investeringsprogramma afgerond voor een bedrag van ca. 65 miljoen €.

Eind maart is Aedifica's vastgoedportefeuille gegroeid tot 624 sites met capaciteit voor bijna 35.500 bewoners en ruim 11.500 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille* bedraagt ca. 5.713 miljoen € (tegenover 5.704 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Daarnaast heeft de Groep op 31 maart 2023 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 630 miljoen € (zie bijlage 3). Rekening houdend met dat investeringsprogramma zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting binnenkort de kaap van 6 miljard € overschrijden.

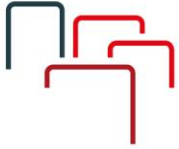
DEFENSIEF FINANCIËEL PROFIEL

Ondanks het volatiele macro-economische klimaat beschikt Aedifica over een gezonde balans. Op 31 maart 2022 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 43,6%. In het eerste kwartaal van 2023 heeft de Groep de financiële liquiditeit versterkt door ca. 100 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten (vervroegde herfinancieringen).

SOLIDE RESULTATEN

Aedifica heeft gefocust op het zorgvuldig beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huromzet van 76,2 miljoen € (64,9 miljoen € op 31 maart 2022, een stijging van ca. 17%). De EPRA Earnings* liggen lichtjes boven het vooropgestelde budget en bedragen 55,3 miljoen € (40,4 miljoen € op 31 maart 2022, een stijging van ca. 37%), hetzij 1,39 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 16 miljoen €. Ondanks het volatiele macro-economische klimaat als gevolg van de hoge inflatie, de stijgende rente en de huidige geopolitieke situatie, kan Aedifica's raad van bestuur dankzij deze solide resultaten de vooruitzichten voor het boekjaar 2023 opnieuw bevestigen⁴.

⁴ Zie persbericht jaarresultaten van 16 februari 2023.



10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Belangrijke gebeurtenissen

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

- 7 nieuwe projecten aangekondigd in Finland

In het eerste kwartaal van 2023 heeft Aedifica zeven nieuwe projecten in Finland aangekondigd ten bedrage van ca. 28,5 miljoen €.

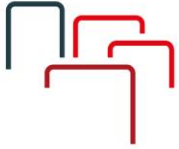
Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huurrendement (approx. %)	Oplevering/uitvoering	Huurcontract	Uitbater
Finland						6%			
Espoo Kuurinkallio	Ontwikkeling	Espoo	16/01/2023	-	7		Q2 2024	15 jaar - NN	Pilke Humana Finland
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	25/01/2023	-	5,5		Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Nokia Tähtisumunkatu	Ontwikkeling	Nokia	26/01/2023	-	3		Q4 2023	15 jaar - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	27/01/2023	-	2,5		Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	07/03/2023	-	3,5		Q1 2024	15 jaar - NN	Sospro
Helsinki Landbontie	Ontwikkeling	Helsinki	24/03/2023	-	5		Q1 2024	15 jaar - NN	Kehitysvammatuki 57
Nurmijärvi Laidunalue	Uitbreiding	Nurmijärvi	31/03/2023	-	2		Q4 2023	15 jaar - NN	Touhula
Totaal				-	28,5				

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 vaak al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie bijlage 3).



*Espoo Kuurinkallio – Espoo (FI)
Service community die zal worden opgeleverd in Q2 2024*



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- 9 projecten opgeleverd

In de loop van het eerste kwartaal werden in totaal negen projecten uit Aedifica's investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 65 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investing (miljoen €) ¹	Huur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				22			
Seniorenkwartier Langwedel ²	Ontwikkeling	Langwedel	10/03/2023	3	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenkwartier Sehnde	Ontwikkeling	Sehnde	17/03/2023	12	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Am Stadtpark	Renovatie	Berlijn	30/03/2023	7	5%	WAULT 22 jaar - NN	Vitanas
Nederland				1			
HGH Amersfoort	Renovatie	Amersfoort	01/01/2023	1	5%	25 jaar - NNN	Korian
Verenigd Koninkrijk ³				18			
Whitby Castle Road	Ontwikkeling	Whitby	16/03/2023	18	5%	35 jaar - NNN	Danforth
Finland				5	6%		
Rovaniemi Rakkakiventie	Ontwikkeling	Rovaniemi	28/02/2023	2		15 jaar - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Valkeakoski Juusontie	Ontwikkeling	Valkeakoski	15/03/2023	3		15 jaar - NN	Aurinkosilta
Ierland				19			
Tramore Coast Road	Ontwikkeling	Tramore	20/01/2023	15	5,5%	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Millbrook Manor	Uitbreiding	Saggart	30/03/2023	4	5,5%	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Totaal				65			

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 Oplevering van de tweede bouwfase.

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

- Desinvesteringen in het Verenigd Koninkrijk

In de loop van het eerste kwartaal werden twee sites in het Verenigd Koninkrijk voor een totaalbedrag van 9 miljoen € verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Verenigd Koninkrijk ¹			8,8
Hilltop Manor	Warrington	23/03/2023	5,1
Cromwell Court	Tunstal	23/03/2023	3,7
Totaal			8,8

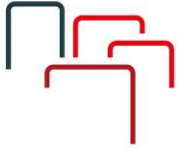
¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



*Helsinki Landbontie in Helsinki (FI)
Specialistisch residentieel zorgcentrum
dat zal worden opgeleverd in Q1 2024*



*Millbrook Manor in Saggart (IE)
Uitbreidingsproject voltooid in maart 2023*



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

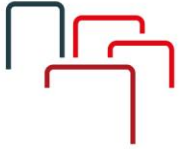
10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Update rond Orpea en de Duitse markt

Met name in Duitsland zet het huidige macro-economische klimaat de operationele marge van sommige zorgexploitanten onder druk omdat hun hogere kosten niet worden gecompenseerd door een evenredige stijging van de inkomsten. Hoewel Aedifica verwacht dat hun inkomsten in de toekomst zullen stijgen, is de groep zich bewust van een tijdelijk verhoogd risico op incidenten op de Duitse markt, aangezien sommige Duitse exploitanten al insolventieprocedures hebben opgestart, zij het met beperkte gevolgen voor de portefeuille van Aedifica (infra). Aedifica blijft de financiële toestand van haar huurders nauwlettend volgen.

In dat verband werden twee woonzorgcentra overgedragen aan nieuwe huurders toen de Duitse exploitant Convivo het faillissement had aangevraagd. Seniorenhaus Wiederitzsch in Leipzig werd overgedragen aan Inter Pares, dat 16 zorglocaties exploiteert met in totaal meer dan 1.200 bedden. SenRegio Nord GmbH (onderdeel van Careciano) nam de exploitatie van Haus am Jungfernstieg in Neumünster over. Door deze overdrachten konden alle bewoners in hun vertrouwde omgeving blijven en kon het zorgpersoneel aan de slag blijven.

In februari 2023 heeft de Orpea-groep in Frankrijk een minnelijke schikking getroffen met haar schuldeisers om haar schulden te heronderhandelen. Orpea baat 21 woonzorgcentra van Aedifica uit (BE: 9; DE: 5; NL: 7) en vertegenwoordigt 4,6% van de contractuele huurinkomsten van de Groep (BE: 2,5%; DE: 1,1%; NL: 1,1%). In het kader van de strategische transformatie van de groep, beschouwt Orpea België niet langer als een strategische markt en kondigde zij aan haar operationele activiteiten in enkele Belgische woonzorgcentra te zullen stopzetten, waaronder vijf Brusselse woonzorgcentra van Aedifica (New Philip, Jardins de Provence, Bel-Air, Résidence Service & Résidence du Golf). De vier andere woonzorgcentra van Aedifica die door Orpea worden geëxploiteerd, blijven operationeel. Aedifica onderhandelt momenteel met Orpea over een globale overeenkomst die de wederzijds overeengekomen voorwaarden omvat voor de beëindiging van de huurovereenkomsten voor de vijf Brusselse activa, de vergoeding voor de verkoop van deze vijf activa en de huurvoorwaarden voor de vier activa die operationeel blijven. Er zijn geen gevolgen voor de operationele activiteiten of de huurvoorwaarden voor de Nederlandse en Duitse activa in de Aedifica-portefeuille. Voor alle gebouwen die aan Orpea worden verhuurd, worden huurgelden betaald.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Belangrijke gebeurtenissen na 31 maart 2023

- Nieuwe project aangekondigd in Spanje

Na 31 maart 2023 heeft Aedifica een nieuw ontwikkelingsproject in Spanje aangekondigd voor een bedrag van ca. 13 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huurrendement (ca. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
Spanje				1	12				
Zamora Av. de Valladolid	Acquisitie & ontwikkeling	Zamora	28/04/2023	1	12	5,5%	Q4 2024	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Totaal				1	12				

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

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren.

- 3 projecten opgeleverd

Na 31 maart 2023 heeft Aedifica drie projecten in Nederland en het Verenigd Koninkrijk opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 13 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Nederland				10			
Residence Coestraete	Forward purchase	Zwolle	01/05/2023	5	5%	25 jaar - NNN	Valuas
Alphen Raadhuisstraat ²	Ontwikkeling	Alphen a/d Rijn	03/05/2023	5	5,5%	15 jaar - NNN	Stichting Fundis
Verenigd Koninkrijk ³				3			
Highfields (Notts) ⁴	Renovatie	Edingly	17/04/2023	3	5,5%	25 jaar - NNN	Barchester
Totaal				13			

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 Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.

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

⁴ Dit project was niet opgenomen in het investeringsprogramma op 31 december 2022.



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



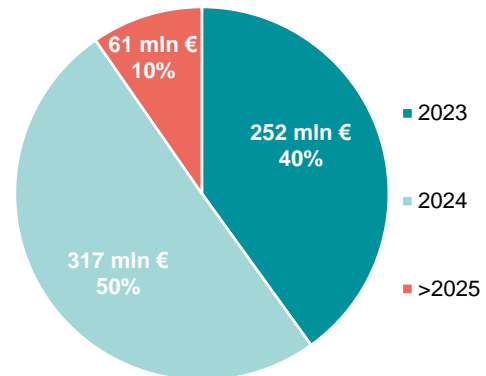
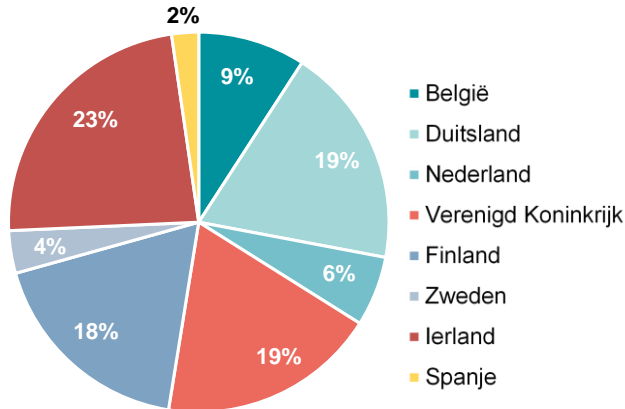
Seniorenquartier Langwedel in Langwedel (DE)
Zorgcampus voltooid in Maart 2023



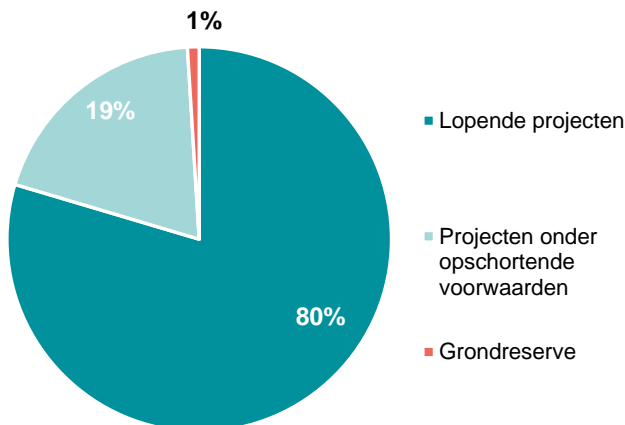
10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.3. Investeringsprogramma op 31 maart 2023

Aedifica heeft op 31 maart 2023 **een totaal investeringsprogramma van ca. 630 miljoen €**, waarvan 179 miljoen € reeds is uitgevoerd en 451 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 3 voor een volledig overzicht). Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



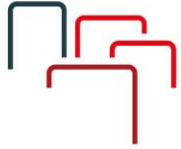
Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Residence Coestraete in Zwolle (NL)
Zorgresidentie voltooid in mei 2023



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



10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Financiële schulden

In de loop van het eerste kwartaal van 2023 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten bij twee banken. In totaal heeft Aedifica kredieten afgesloten voor een euro-equivalent van 100 miljoen € (vervroegde herfinancieringen). 60 miljoen € van die bankfinancieringen is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid. De kredieten hebben vervaldagen tussen 2028 en 2029.

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

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2023	458	403	273
31/12/2024	437	298	12
31/12/2025	531	183	-
31/12/2026	388	268	-
31/12/2027	533	420	50
31/12/2028	379	285	25
>31/12/2028	653	613	12
Totaal op 31 maart 2023	3,378	2,470	372
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,0	4,5	-

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2023 (0,87954 €/£).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

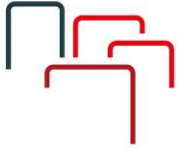
Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld op 31 maart 2023 4,5 jaar. Op 31 maart 2023 bedroegen de beschikbare kredietlijnen 908 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor het kortlopend commercial paper bedraagt de beschikbare liquiditeit 623 miljoen €.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 1,9%, hoger dan tijdens het vorige boekjaar (1,4%), als gevolg van de stijging van de referentiepercentages op de financiële markten die gedeeltelijk worden gecompenseerd door afdekkingen.

Op 31 maart 2023 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 43,6%, stabiel ten opzichte van 31 december 2022.

Op 31 maart 2023 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 88%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 5,6 jaar.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 945 miljoen €, waarvan 848 miljoen € is opgenomen op 31 maart 2023 (34% van de opgenomen schuld). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.



10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 maart 2023

4.1. Patrimonium op 31 maart 2023

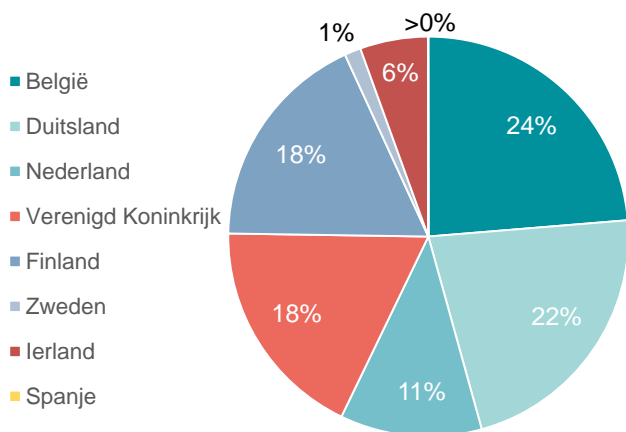
Tijdens het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁵ met ca. 9 miljoen € gestegen van 5.704 miljoen € tot 5.713 miljoen €. Deze waarde van 5.713 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁶ (5.535 miljoen €) en de projectontwikkelingen (178 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie komt voornamelijk voort 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 (-44,7 miljoen € of -0,8%). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: -3,3 miljoen € (-0,3%)
- Duitsland: -16,3 miljoen € (-1,4%)
- Nederland: -15,3 miljoen € (-2,4%)
- Verenigd Koninkrijk: +12,8 miljoen € (-1,3%)
- Finland: -13,5 miljoen € (-1,4%)
- Zweden: -4,2 miljoen € (-5,5%)
- Ierland: -4,9 miljoen € (-1,7%)

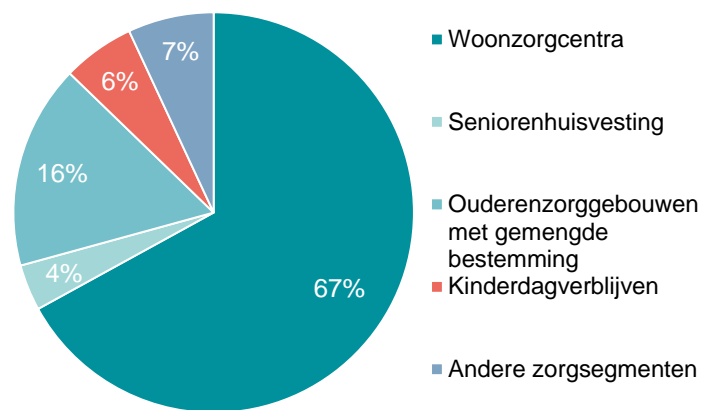
Gewijzigde marktomstandigheden hebben tot een lichte daling van de waarderingen geleid in het eerste kwartaal (daling van 1,2% bij ongewijzigde portefeuille, zonder wisselkoerseffecten).

Op 31 maart 2023 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 624 zorglocaties, met een totale capaciteit voor bijna 35.500 bewoners en ruim 11.500 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.200.000 m².

- 1.295 miljoen € in België (85 sites)
- 1.202 miljoen € in Duitsland (103 sites)
- 979 miljoen € in Finland (205 sites)
- 988 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (113 sites)
- 626 miljoen € in Nederland (75 sites)
- 300 miljoen € in Ierland (18 sites)
- 72 miljoen € in Zweden (24 sites)
- 1,4 miljoen € in Spanje (1 site)



Geografische spreiding
(in reële waarde)



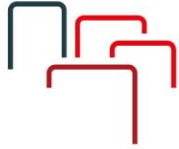
Verdeling per gebouwtype
(in reële waarde)

De **globale bezettingsgraad**⁷ bedraagt 100% op 31 maart 2023. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

⁵ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁶ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 72 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

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.2. Brutorendement per land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per land**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Over het algemeen bedraagt het brutorendement op basis van de reële waarde 5,7%. 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).

31/03/2023

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK [°]	FI	SE ^{°°}	IE	ES ^{°°°}	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{°°°°}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Vastgoedbeleggingen ^{°°°°}
Reële waarde	1.294.688	1.201.894	625.965	988.150	978.870	72.083	300.162	1.355	5.463.167	177.909	71.504	5.712.580
Jaarlijkse contractuele huurgelden	72.566	62.227	37.368	62.538	56.125	4.247	16.416	69	311.556	-	-	-
Brutorendement (%) [°]	5,6%	5,2%	6,0%	6,3%	5,7%	5,9%	5,5%	-	5,7%	-	-	-

31/12/2022

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK [°]	FI	SE ^{°°}	IE	ES ^{°°°}	Vastgoedbeleggingen in exploitatie ^{°°°°}	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Vastgoedbeleggingen ^{°°°°}
Reële waarde	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104	184.295	70.335	5.703.734
Jaarlijkse contractuele huurgelden	70.880	61.103	36.043	61.328	51.779	3.866	15.379	75	300.453	-	-	-
Brutorendement (%) [°]	5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	-	5,5%	-	-	-

[°] 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, Spanje en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland, Finland en Zweden (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).

^{°°} Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2023 (0,87954 €/£ en 11,25427 €/SEK).

^{°°°} Aedifica's portefeuille in Spanje omvat momenteel alleen projecten in aanbouw, waarvan de terreinen beperkte huurinkomsten genereren.

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/03/2023	31/03/2022
Huurinkomsten	76.191	64.881
Met verhuur verbonden kosten	-291	-108
Nettohuurresultaat	75.900	64.773
Operationele kosten*	-12.525	-12.222
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	63.375	52.551
Exploitiemarge* (%)	83,5%	81,1%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-12.111	-8.181
Belastingen	4.290	-3.694
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-49	-121
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-192	-116
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	55.313	40.439
Noemer (IAS 33)	39.854.966	36.307.330
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	1,39	1,11
EPRA Earnings*	55.313	40.439
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-11.551	35.474
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-50.369	51.066
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	167	357
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-1.813
Depreciatie van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	22.097	-8.640
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-44	391
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	526	-104
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	16.139	117.170
Noemer (IAS 33)	39.854.966	36.307.330
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	0,40	3,23

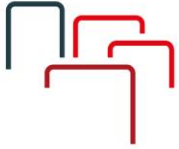
De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 januari 2023 tot en met 31 maart 2023) bedraagt 76,2 miljoen €, een stijging met ca. 17% ten opzichte van de omzet op 31 maart 2022 (64,9 miljoen €).

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2023.01 - 2023.03	2022.01 - 2022.03	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* °	Var. (%)
België	18.022	16.145	+7,5%	+11,6%
Duitsland	14.969	13.917	+3,1%	+7,6%
Nederland	9.206	8.020	+9,0%	+14,8%
Verenigd Koninkrijk	15.393	13.283	+3,0%	+15,9%
Finland	13.462	11.346	+8,8%	+18,6%
Zweden	1.062	951	+10,8%	+11,7%
Ierland	3.936	1.219	+5,6%	+222,9%
Spanje	141	-	-	-
Totaal	76.191	64.881	+4,8%	+17,4%

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

De 4,8% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +5,8% indexering van huurgelden, +0,1% huuronderhandelingen en -1,1% wisselkoersschommelingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (0,3 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 75,9 miljoen € (+17% ten opzichte van 31 maart 2022).

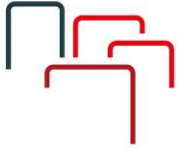
Het **vastgoedresultaat** bedraagt 75,9 miljoen € (31 maart 2022: 64,8 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 72,1 miljoen € (31 maart 2022: 61,6 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 95,0% (31 maart 2022: 95,2%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 8,7 miljoen € (31 maart 2022: 9,3 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 21% tot 63,4 miljoen € (31 maart 2022: 52,6 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 83,5% (31 maart 2022: 81,1%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 11,4 miljoen € (31 maart 2022: 6,9 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 12,1 miljoen € (31 maart 2022: last van 8,2 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (31 maart 2023: opbrengst van 4,3 miljoen €; 31 maart 2022: last van 3,7 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. Hoewel Aedifica van mening was dat zij voldoet aan de voorwaarden om aanspraak te maken op het regime van de **Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI)** en daartoe bij de Nederlandse belastingdienst aanvragen heeft ingediend, heeft de Groep er voorzichtigheidshalve voor gekozen om een gemeenschappelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen vanaf het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016. Elk jaar heeft de Aedifica-groep de toepassing van dit regime geclaimd voor haar dochterondernemingen die in Nederland actief zijn. Afgelopen najaar ontving de Groep eindelijk de bevestiging dat voor de afgelopen boekjaren aan de FBI-voorwaarden is voldaan. In het eerste kwartaal van 2023 werden de definitieve aanslagen en teruggaven van de vennootschapsbelasting ten bedrage van ongeveer 6,2 miljoen € ontvangen en in de resultatenrekening opgenomen.

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 4.6.1) bedragen 55,3 miljoen € (31 maart 2022: 40,4 miljoen €), hetzij 1,39 € per aandeel (31 maart 2022: 1,11 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door de kapitaalverhogingen van 2022. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is lichtjes hoger dan het vooropgestelde budget.

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

- Over het eerste kwartaal bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁸ en de projectontwikkelingen** een daling van 50,4 miljoen € (31 maart 2022: stijging van 51,1 miljoen €). Gewijzigde marktomstandigheden als gevolg van de stijging van de rentetarieven hebben geleid tot een lichte daling van de waarderingen van de experts.
- 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 maart 2023 vertegenwoordigt een last van 11,6 miljoen € (31 maart 2022: opbrengst van 35,5 miljoen €) als gevolg van de stijging van de langetermijnrente.
- De **meerwaarden op verkopen** (31 maart 2023: 0,2 miljoen €; 31 maart 2022: 0,4 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- De **taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt op 31 maart 2023 0 miljoen € (tegenover een last van 1,8 miljoen € op 31 maart 2022).
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (opbrengst van 22,1 miljoen € op 31 maart 2023, tegenover een last van 8,6 miljoen € op 31 maart 2022) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In dit kwartaal werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het FBI-regime aan Aedifica's Nederlandse dochterondernemingen (zie pagina 13).

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 16,1 miljoen € (31 maart 2022: 117,2 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 0,40 € (31 maart 2022: 3,23 €).

⁸ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2022 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingdeskundigen geschat werd op 31 maart 2023. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4. 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 indekkingsinstrumenten⁹ bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 80,17 € op 31 maart 2023 (31 december 2022: 79,38 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/03/2023	31/12/2022	
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	80,17	79,38	
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>2,67</u>	<u>2,98</u>	
Nettoactiefwaarde	82,85	82,37	
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.854.966	39.854.966	

Aantal aandelen	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022
Aantal beursgenoteerde aandelen	39.855.243	39.855.243	36.308.157
Totaal aantal eigen aandelen	277	277	0
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	39.854.966	39.854.966	36.308.157
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	39.854.966	38.113.384	36.307.330
Aantal dividendrechten °	39.855.243	38.152.107	36.308.157

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

⁹ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +2,67 € per aandeel op 31 maart 2023 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 106,6 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Vooruitzichten en dividend

5.1. Vooruitzichten voor 2023

Vooruitzichten voor 2023	
Geraamde huurinkomsten	308 miljoen €
EPRA Earnings*	200 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	5,03 €
Brutodividend	3,80 €

De bovenstaande tabel toont de vooruitzichten voor het boekjaar 2023 zoals aangekondigd in het jaarlijks persbericht¹⁰. Op basis van de thans beschikbare informatie en de vooropgestelde vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten voor het boekjaar 2023 geraamd op 308 miljoen € (op basis van een organische groei van ongeveer 4,8% na CPI-gekoppelde indexering), wat leidt tot EPRA Earnings* van 200 miljoen €. De raad van bestuur verwacht EPRA Earnings* per aandeel van 5,03 € (een stijging van 6% ten opzichte van 2022) en een brutodividend van 3,80 € per aandeel, betaalbaar in mei 2024. Op 31 maart 2023 lag de EPRA Earnings* licht boven het kwartaalbudget.

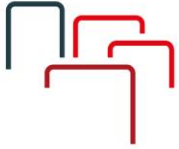
5.2. Dividend voor het boekjaar 2022

De algemene vergadering van 9 mei 2023 heeft, zoals voorgesteld, besloten om voor het boekjaar 2022 een brutodividend van **3,70 € per aandeel uit te keren**, verdeeld over twee coupons (coupon nr. 30: 1,8145 €; coupon nr. 31: 1,8855 €). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% zal het nettodividend 1,5423 € bedragen voor coupon nr. 30 en 1,6027 € voor coupon nr. 31.

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

De raad van bestuur heeft besloten de aandeelhouders een **keuzedividend** aan te bieden, waarvan de modaliteiten zijn beschreven in het [Informatiememorandum](#). Aandeelhouders worden verzocht hun keuze in het kader van het keuzedividend te maken vanaf 15 mei 2023 tot en met 25 mei 2023 (16:00 CEST). Op woensdag 31 mei 2023 zullen aandeelhouders hun nieuwe aandelen en/of hun dividend in cash ontvangen, afhankelijk van de keuze die de aandeelhouder heeft gemaakt.

¹⁰ Zie persbericht van 16 februari 2023 voor meer details.



10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Aedifica opgenomen in de BEL ESG-index

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



6.2. Hoivatilat is de beste werkplek in Finland

Aedifica's Finse dochteronderneming Hoivatilat is erkend als de beste werkplek in Finland in de survey van het Great Place to Work instituut (in de categorie van kleine organisaties). Dat is het resultaat van jarenlang werken aan tevreden medewerkers en een goed functionerende bedrijfscultuur. Al vijf jaar op rij heeft de deelname van het Finse team aan de survey geleid tot uitstekende Trust Index-scores (het percentage respondenten dat hun werkomgeving als een goede plek om te werken beschouwt).

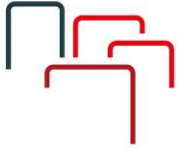
6.3. Succesvolle Operator Days in België

In maart 2023 organiseerde Aedifica twee Operator Days in Gent en Leuven om haar Belgische huurders te ondersteunen bij hun vastgoedvraagstukken. Eens in de drie jaar nodigt Aedifica haar huurders in elk van de landen waar zij actief is uit om deel te nemen aan Operator Days om kennis en best practices uit te wisselen over onderwerpen als efficiënt vastgoedbeheer, investeringen in innovatie, nieuwe vastgoedgerelateerde zorgoplossingen en risico's en kansen op het gebied van klimaatverandering. Deze twee edities in België - gericht op de mogelijkheden van duurzaamheid in de zorgsector - waren een succes met meer dan 300 deelnemende vertegenwoordigers.

6.4. Environmental Data Report verschijnt in juni 2023

In het onlangs gepubliceerde [Jaarlijks Verslag 2022](#) heeft Aedifica een stap verder gezet in de richting van een volledig geïntegreerd verslag door ook haar MVO-verslag te integreren. Aedifica zal dus niet langer een afzonderlijk MVO-verslag publiceren, maar enkel een Environmental Data Report in juni 2023 met een update van de duurzaamheidsprestaties op het gebied van milieu, inclusief KPI's.





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

7. Corporate governance

7.1. Hernieuwing van mandaten in de raad van bestuur

Op 9 mei 2023 heeft de algemene vergadering met onmiddellijke ingang en voor een periode van drie jaar (tot na de gewone algemene vergadering van 2026) de volgende bestuurders herbenoemd:

- **mevrouw Marleen Willekens**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- **de heer Pertti Huuskonen**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- **de heer Luc Plasman**, als niet-uitvoerend onafhankelijk bestuurder;
- **de heer Sven Bogaerts**, als uitvoerend bestuurder;
- **mevrouw Ingrid Daerden**, als uitvoerend bestuurder; en
- **de heer Charles-Antoine van Aelst**, als uitvoerend bestuurder.

8. Financiële kalender¹¹

Financiële kalender	
Ex-coupondatum van coupon nr. 31	11/05/2023
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2022 ¹²	31/05/2023
Environmental Data Report	Juni 2023
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2023	02/08/2023
Tussentijdse resultaten 30/09/2023	31/10/2023
Jaarlijks persbericht 31/12/2023	Februari 2024
Jaarlijks financieel verslag 2023	Maart 2024
Gewone algemene vergadering 2024	14/05/2024
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2023	Vanaf 21/05/2024

¹¹ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

¹² Zie het persbericht van 9 mei 2023 voor meer informatie over de modaliteiten van het keuzedividend voor het boekjaar 2022. Alle relevante informatie is beschikbaar op de [website van Aedifica](#).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 620 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van ruim 5,7 miljard €.

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

Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is eveneens opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 9 mei 2023 ca. [x,x] miljard €.



Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden

Chief Financial Officer

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

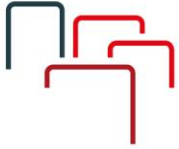
Bob Boeckx

Corporate Communications Manager

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

www.aedifica.eu





PERSBERICHT

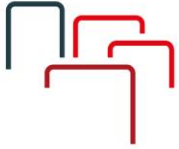
Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	31/03/2023	31/03/2022
I. Huurinkomsten	76.191	64.881
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-291	-108
Nettohuurresultaat	75.900	64.773
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.379	2.214
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.311	-2.204
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-91	-232
Vastgoedresultaat	75.877	64.551
IX. Technische kosten	-820	-885
X. Commerciële kosten	-21	-5
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2	-3
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.597	-986
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.313	-1.025
Vastgoedkosten	-3.753	-2.904
Operationeel vastgoedresultaat	72.124	61.647
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-8.733	-9.343
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-16	247
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	63.375	52.551
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	167	357
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-50.369	51.066
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
Operationeel resultaat	13.173	103.974
XX. Financiële opbrengsten	475	501
XXI. Netto-interestkosten	-11.407	-6.857
XXII. Andere financiële kosten	-1.179	-1.825
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-11.551	35.474
Financieel resultaat	-23.662	27.293
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-93	270
Resultaat voor belastingen	-10.582	131.537
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	26.425	-14.147
XXVI. Exit taks	-38	0
Belastingen	26.387	-14.147
Nettoresultaat	15.805	117.390
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-334	220
Aandeelhouders van de groep	16.139	117.170
Gewoon resultaat per aandeel (€)	0,40	3,23
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	0,40	3,23

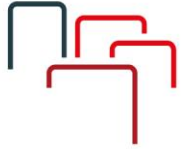


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/03/2023	31/12/2022
I. Vaste activa		
A. Goodwill	143.669	143.669
B. Immateriële vaste activa	1.805	1.857
C. Vastgoedbeleggingen	5.590.031	5.619.701
D. Andere materiële vaste activa	2.382	2.573
E. Financiële vaste activa	122.656	132.322
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	3.131	4.662
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	39.619	40.824
Totaal vaste activa	5.903.293	5.945.608
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	122.549	84.033
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	32.315	23.577
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.859	10.273
F. Kas en kasequivalenten	19.091	13.891
G. Overlopende rekeningen	10.848	8.158
Totaal vlottende activa	192.662	139.932
TOTAAL ACTIVA	6.095.955	6.085.540



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	31/03/2023	31/12/2022
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	1.006.881	1.006.881
B. Uitgiftepremie	1.516.108	1.516.108
C. Reserves	762.741	428.018
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	389.859	389.859
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	7.800	8.945
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-11.193	-11.193
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-451	-451
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-9.520	-13.629
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-99	-99
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-71.715	-71.715
m. Andere reserves	250	250
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	448.782	117.023
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	9.059	9.059
D. Nettoresultaat van het boekjaar	16.139	331.778
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.301.869	3.282.785
II. Minderheidsbelangen	6.399	6.564
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.308.268	3.289.349
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.837.997	2.017.256
a. Kredietinstellingen	1.058.134	1.240.399
c. Andere	779.863	776.857
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	84.404	82.232
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.242	3.858
b. Andere	80.162	78.374
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	250	375
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	140.583	164.117
Totaal langlopende verplichtingen	2.063.234	2.263.980
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	627.286	435.164
a. Kredietinstellingen	342.186	172.164
c. Andere	285.100	263.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.703	3.487
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	62.156	66.853
a. Exit taks	6.028	5.990
b. Andere	56.128	60.863
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	32.308	26.707
Totaal kortlopende verplichtingen	724.453	532.211
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.787.687	2.796.191
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.095.955	6.085.540



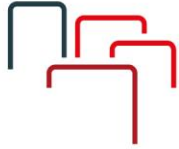
PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/03/2023	Nog uit te voeren
Lopende projecten		501	172	329
Oplevering 2023		187	124	63
BE		4	3	1
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	3	3	0
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		26	15	11
Rosengarten	Vitanas	10	8	2
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	7	9
NL		26	22	4
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	8	8	0
Alphen Raadhuisstraat ^{2,5,7}	Stichting Fundis	5	4	0
Waarder Molendijk ^{2,5}	Stichting Fundis	5	4	1
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	5	2
UK		23	15	9
Burlington-projecten	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	4	2	2
St. Joseph's	LV Care Group	6	5	1
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	13	7	6
FI		62	31	31
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	15	7	8
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	15	6	9
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	32	18	14
IE		47	40	8
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	12	3
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	13	2
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	15	2
Altadore	Virtue	1	0	1
Oplevering 2024		259	46	213
BE		10	1	9
Résidence Véronique	Vulpia	10	1	9
DE		69	8	62
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Haus Marxloh	Procuritas	4	3	1
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	1	15
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	15	3	12
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	14	0	13
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	14
NL		7	2	5
Het Gouden Hart Almere ^{2,6}	Korian Netherlands	7	5	5
UK		38	10	28
Burlington-projecten	Burlington	1	0	1
St Mary's Lincoln	Burlington	16	4	11
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
York Bluebeck Drive	Torwood Care	15	5	11
FI		40	4	36
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	5	0	5
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	35	3	31
SE		22	2	20
Zweden – pipeline 2024	Meerdere huurders	22	2	20
IE		60	18	43
Dublin Stepside ²	Virtue	26	6	20
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	10	8
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	16	1	15
ES		12	2	10
Tomares Miró	Neurocare Home	12	2	10
Oplevering 2025		55	2	52
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		23	1	22
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	0
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	1	20
FI		12	1	11
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	12	1	11



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/03/2023	Nog uit te voeren
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		122	0	122
Oplevering 2023		59	0	59
NL		5	0	5
Residence Coestraete ^{2,7}	Valuas	5	0	5
UK		15	0	15
Dawlish	Maria Mallaband	15	0	15
IE		38	0	38
Clondalkin Nursing Home	Bartra Healthcare	38	0	38
Oplevering 2024		57	0	57
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		40	0	40
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	MMCG	15	0	15
Oplevering 2026		4	0	4
BE		4	0	4
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	4	0	4
Oplevering 2027		2	0	2
BE		2	0	2
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	2	0	2
Grondreserve		6	6	0
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		630	179	451
Variatie van de reële waarde			-12	
Afrondingen & andere			11	
Bedrag op de balans			178	

¹ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2023 (0,87954 €/£ and 11,25427 €/SEK).

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

³ Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

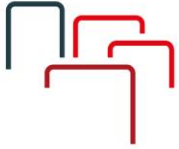
⁴ Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

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

⁶ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

⁷ Dit project werd reeds voltooid na 31 maart 2023 (zie sectie 2.2 hierboven).

Bij het totale investeringsbudget moet nog ca. 12 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van een nieuw project in Spanje na 31 maart 2023 (zie sectie 2.2 hierboven). Van het totale investeringsbudget werd na 31 maart 2023 reeds ca. 10 miljoen € gerealiseerd door de oplevering van twee ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.2 hierboven).



10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

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

4.1. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/03/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.340.618	5.365.071
+ Gebruiksrechten van gronden	71.504	70.335
+ Projectontwikkelingen	177.909	184.295
Vastgoedbeleggingen	5.590.031	5.619.701
+ Activa bestemd voor verkoop	122.549	84.033
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.712.580	5.703.734
- Projectontwikkelingen	-177.909	-184.295
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.534.671	5.519.439

4.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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

(x 1.000 €)	01/01/2023 - 31/03/2023	01/01/2022 - 31/03/2022
Huurinkomsten	76.191	64.881
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-11.246	-2.937
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	64.945	61.944



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.3. Gemiddelde kost van de schulden*

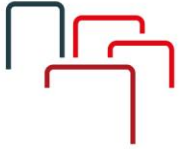
(x 1.000 €)	31/03/2023	31/12/2022
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.462.429	2.263.976
XXI. Netto-interestkosten	-11.407	-30.651
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	473	1.183
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	306	951
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-43.101	-28.517
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	1,8%	1,3%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-766	-3.437
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-46.207	-31.954
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	1,9%	1,4%

4.4. Interest Cover Ratio (ICR)

(x 1.000 €)	01/04/2022 - 31/03/2023	01/04/2021 - 31/03/2022
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	240.498	229.674
XXI. Netto-interestkosten	-35.201	-30.651
Rentedekkingsratio of Interest Cover Ratio (ICR)	6,8	7,5

4.5. Eigen vermogen

(x 1.000 €)	31/03/2023	31/12/2022
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.301.869	3.282.785
- Effect van de uitkering van het dividend 2022	0	0
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2022	3.301.869	3.282.785
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-106.573	-118.908
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.195.296	3.163.877



4.6. 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:

4.6.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/03/2023	31/03/2022
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	16.139	117.170
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	50.369	-51.066
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-167	-357
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	1.813
(v) Depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	11.551	-35.474
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-22.097	8.640
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	44	-391
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-526	104
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	55.313	40.439
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	39.854.966	36.307.330
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	1,39	1,11
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	1,39	1,11

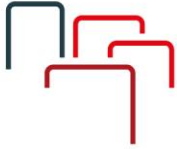


PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.6.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

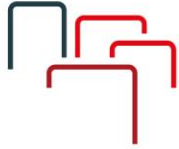
Situatie op 31 maart 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.301.869	3.301.869	3.301.869
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	82.85	82.85	82.85
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	761	761	761
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.301.108	3.301.108	3.301.108
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.301.108	3.301.108	3.301.108
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	137.222	137.222	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-106.573	-106.573	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-188.830	-188.830
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.805	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			184.969
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	302.618	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.679.535	3.186.283	3.342.408
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.854.966	39.854.966	39.854.966
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	92,32	79,95	83,86
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.277.291	78%	100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/03/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
<i>x 1.000 €</i>									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.241.236	1.185.600	646.565	1.016.423	1.006.657	112.783	303.343	5.920	5.518.527
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	58.774	38.330	-	25.445	-	-	-	-	122.549
Min: Projectontwikkelingen	-5.322	-22.036	-20.600	-53.718	-27.787	-40.700	-3.181	-4.565	-177.909
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.294.688	1.201.894	625.965	988.150	978.870	72.083	300.162	1.355	5.463.167
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	32.512	81.916	65.453	65.412	24.446	3.061	29.788	30	302.618
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.327.200	1.283.810	691.418	1.053.562	1.003.316	75.144	329.950	1.385	5.765.785
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	72.333	58.034	36.229	57.584	56.125	4.247	15.442	69	300.064
Vastgoedkosten ^o	-306	-553	-565	-655	-1.547	-123	-51	-23	-3.823
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	72.027	57.482	35.664	56.929	54.578	4.124	15.390	46	296.241
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	232	4.192	1.139	4.954	-	-	974	-	11.492
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	72.260	61.674	36.803	61.883	54.578	4.124	16.364	46	307.733
EPRA NIY (in %)	5,4%	4,5%	5,2%	5,4%	5,4%	5,5%	4,7%	0,0%	5,1%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,4%	4,8%	5,3%	5,9%	5,4%	5,5%	5,0%	0,0%	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.

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

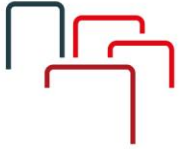
10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.6.4. EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/03/2023						
	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	16.569	16.249	507.949	72.566	-	61.128	0,0%
Duitsland	14.421	13.853	570.274	62.227	45	60.050	0,1%
Nederland	9.107	8.513	355.370	37.368	284	38.343	0,7%
Verenigd Koninkrijk	14.782	14.125	313.388	62.538	-	59.994	0,0%
Finland	13.462	12.033	258.627	56.125	257	55.703	0,5%
Zweden	1.062	935	17.323	4.247	-	4.086	0,0%
Ierland	3.936	3.885	95.238	16.416	-	15.600	0,0%
Spanje	141	118	8.449	69	-	69	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	73.480	69.711	2.126.618	311.556	586	294.973	0,2%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2023	151	151					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.268	2.262					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	75.900	72.124					

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/03/2022						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Segment							
België	16.109	15.955	506.171	65.058	-	63.490	0,0%
Duitsland	13.916	13.588	592.649	55.737	-	55.818	0,0%
Nederland	7.913	7.477	354.759	32.793	692	33.623	2,1%
Verenigd Koninkrijk	12.938	12.574	290.622	54.464	-	51.168	0,0%
Finland	11.224	9.494	222.989	45.072	562	45.138	1,2%
Zweden	951	849	15.991	3.854	-	4.004	0,0%
Ierland	1.219	1.207	50.244	5.025	-	4.525	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	64.270	61.144	2.033.425	262.003	1.254	257.766	0,5%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2022	122	122					
Gebouwen bestemd voor verkoop	381	381					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	64.773	61.647					

1. Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
2. Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
3. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 maart 2023 of op 31 december 2022 waren getekend.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.6.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/03/2023	31/03/2022
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-12.816	-12.330
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-291	-108
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	68	10
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-91	-232
<i>Technische kosten</i>	-820	-885
<i>Commerciële kosten</i>	-21	-5
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-2	-3
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-1.597	-986
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.313	-1.025
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-8.733	-9.343
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-16	247
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-12.816	-12.330
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	2	3
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-12.814	-12.327
Brutohuurinkomsten (C)	76.191	64.881
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	16,8%	19,0%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	16,8%	19,0%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	47	60

Aedifica activeert sommige projectmanagementkosten.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.6.6. Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investerings-kosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/03/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											31/03/2023
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities	-131	-44	-	28	-	7	-	-	-122	-	-131
(2) Ontwikkeling	55.234	1.468	9.765	6.582	11.317	14.437	626	10.010	1.029	-	55.234
(3) Vastgoed in exploitatie	2.139	82	93	363	10	1.373	-	218	-	-	2.139
Incrementele verhuurbare ruimte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Niet incrementele verhuurbare ruimte	2.139	82	93	363	10	1.373	-	218	-	-	2.139
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalare interesten	1.370	32	371	158	105	236	39	429	-	-	1.370
Totaal capex	58.612	1.538	10.229	7.132	11.432	16.052	665	10.657	907	-	58.612
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-1.463	-32	-371	-158	-105	-329	-39	-429	-	-	-1.463
Totaal capex in cash	57.148	1.506	9.858	6.974	11.327	15.723	626	10.228	907	-	57.148

Geactiveerde investerings-kosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2022	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											31/12/2022
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities	467.081	59.960	16.687	14.405	150.793	9.315	2.977	211.354	1.590	-	467.081
(2) Ontwikkeling	305.359	4.399	67.055	36.041	56.436	88.546	3.021	48.783	1.078	-	305.359
(3) Vastgoed in exploitatie	4.388	453	2.022	360	1.866	-655	143	199	-	-	4.388
Incrementele verhuurbare ruimte	3.097	406	1.192	30	1.981	-655	143	-	-	-	3.097
Niet incrementele verhuurbare ruimte	1.291	47	830	330	-115	-	-	199	-	-	1.291
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalare interesten	3.953	62	1.507	424	279	927	41	713	-	-	3.953
Totaal capex	780.781	64.874	87.272	51.230	209.373	98.133	6.182	261.049	2.668	-	780.781
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-4.753	-62.00	-1.506	-424	-279	-1.718	-51	-713	-	-	-4.753
Totaal capex in cash	776.028	64.812	85.766	50.806	209.094	96.415	6.131	260.336	2.668	-	776.028



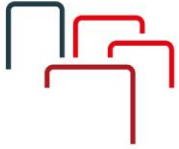
PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.6.7. EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/03/2023				
x 1.000 €	Proportionele consolidatie				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel van de joint ventures	Aandeel van materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.595.655	-	14.398	25.983	1.584.070
Thesauriebewijzen	285.100	-	-	-	285.100
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.528	-	-	-	584.528
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	21.982	-	-	1.475	20.507
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	19.091	38	3.988	190	22.927
Nettoschuld (A)	2.468.174	-38	10.410	27.268	2.451.278
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.340.618	-	31.287	37.728	5.334.177
Activa bestemd voor verkoop	122.549	-	16.070	1.191	137.428
Projectontwikkelingen	177.909	465	3.307	2.941	178.740
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-2	204	3	199
Financiële activa	11.239	-	-	-	11.239
Totale investeringsactiva (B)	5.652.315	463	50.868	41.863	5.661.783
LTV (A/B)	43,67%				43,30%

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 mei 2023 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Investerings sinds begin 2023

In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep sinds 1 januari 2023 gerealiseerd heeft¹³.

(in miljoen €)	Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
FI Espoo Kuurinkallio	16/01/2023	Espoo	-	7	7
FI Kuopio Torpankatu	25/01/2023	Kuopi	-	5	5
FI Nokia Tähtisumunkatu	26/01/2023	Nokia	-	3	3
FI Sotkamo Härkökivenkatu	27/01/2023	Sotkamo	-	3	3
FI Salo Linnankoskentie	07/03/2023	Salo	-	4	4
FI Helsinki Landbontie	24/03/2023	Helsinki	-	5	5
FI Nurmijärvi Laidunalue	31/03/2023	Nurmijärvi	-	2	2
ES Zamora Av. de Valladolid	28/04/2023	Zamora	1	12	13
Totaal op 9 mei 2023			1	41	42

¹ De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

¹³ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.