

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

## **AEDIFICA**

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

### **Tussentijds financieel verslag** **1<sup>ste</sup> kwartaal 2024**

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

- EPRA Earnings\* bedragen 59,8 miljoen € (+8% t.o.v. 31 maart 2023), ofwel 1,26 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 82,0 miljoen € (+8% t.o.v. 31 maart 2023)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\* stijgen over het eerste kwartaal met 3,3%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad

#### **Vastgoedportefeuille\* van bijna 6 miljard € op 31 maart 2024**

- 623 zorglocaties voor meer dan 47.300 eindgebruikers verspreid over 8 landen
- Investeringsprogramma van 343 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan 193 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd. In het eerste kwartaal werden 10 projecten afgerond voor een totaal investeringsbudget van ca. 74 miljoen €

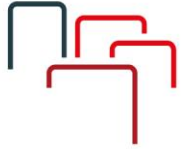
#### **Solide balans en sterke liquiditeit**

- Schuldgraad van 39,6% op 31 maart 2024, een lichte daling t.o.v. 31 december 2023
- Niet-opgenomen bedrag van 868 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten (door S&P)
- UK REIT-regime zal de bijdrage van kasstromen uit de activiteiten in het VK aan het resultaat van de Groep verhogen

#### **Vooruitzichten voor 2024 liggen op schema**

- EPRA Earnings\* voor 2024 geraamd op 223 miljoen €, of 4,70 €/aandeel
- Voorgesteld dividend voor het boekjaar 2024: 3,90 €/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 tussentijds financieel verslag 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 4.



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren <sup>1</sup>

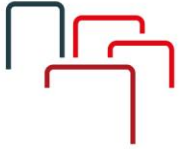
Kerncijfers vastgoed	31/03/2024	31/12/2023
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) <sup>2</sup>	5.963	5.849
Aantal gebouwen	623	617
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,9%	5,8%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,5%	5,4%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,0%	0,1%
WAULT (in jaren)	19	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	3,3%	5,2%
<b>Financiële kerncijfers</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Schuldgraad (in %)	39,6%	39,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,6%	1,7%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,8%	1,9%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	4,2	4,4
Interest Cover Ratio* (ICR) <sup>3</sup>	6,2	5,9
Indekingsgraad (in %)	95,9%	95,8%
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	4,8	5,1
Nettoschuld/EBITDA* <sup>4</sup>	8,4	8,4
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
Huurinkomsten (in miljoen €)	82,0	76,2
EPRA Earnings* (in miljoen €)	59,8	55,3
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	75,6	16,1
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	15,3%	16,8%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	15,3%	16,8%
<b>Kerncijfers per aandeel</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
EPRA NRV* (in €/aandeel)	85,83	84,17
EPRA NTA* (in €/aandeel)	75,59	74,18
EPRA NDV* (in €/aandeel)	77,21	75,41
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	1,26	1,39
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	1,59	0,40

<sup>1</sup> Zie sectie 4.3 voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.

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

<sup>3</sup> Berekend op basis van de definitie uit het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: de verhouding tussen het 'operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijn I t.e.m. XV van de geconsolideerde resultatenrekening) en de 'netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

<sup>4</sup> Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.



## **1. Samenvatting van de activiteiten sinds 1 januari 2024**

In het eerste kwartaal van 2024 concentreerde Aedifica zich in de eerste plaats op het uitvoeren van het investeringsprogramma en het beheer van de portefeuille. Gesteund door haar gezonde balans, verbeterende prestaties van operatoren en een verbeterend macro-economisch klimaat waarin de kortetermijnrente haar hoogtepunt lijkt te hebben bereikt en de inflatie is gedaald, heeft Aedifica haar investeringsbeleid behoedzaam hervat. Sinds het begin van het jaar werd er voor ca. 46 miljoen € aan nieuwe investeringen aangekondigd in de zorgvastgoedsector, die door de vergrijzing van de Europese bevolking ook in de komende jaren extra capaciteit nodig zal blijven hebben. Bovendien heeft Aedifica opnieuw solide resultaten geboekt, wat tot uiting komt in EPRA Earnings\* die licht boven het vooropgestelde budget liggen en met 8% zijn gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

### **AFBOUW VAN HET INVESTERINGSPROGRAMMA**

In het eerste kwartaal werden in totaal tien projecten uit het investeringsprogramma afgerond ten bedrage van ca. 74 miljoen €. Daardoor verminderde de omvang van het investeringsprogramma tot ca. 343 miljoen € op 31 maart 2024 (zie bijlage 3). In de loop van de komende weken en maanden zullen naar verwachting nog meer projecten worden opgeleverd, waardoor de omvang van het investeringsprogramma verder zou moeten afnemen tot ca. 120 miljoen € tegen het einde van het jaar (zonder rekening te houden met de toevoeging van nieuwe projecten).

Eind maart omvatte Aedifica's vastgoedportefeuille 623 zorglocaties met capaciteit voor meer dan 35.400 bewoners en ruim 11.900 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille\* bedroeg ca. 5.963 miljoen € (tegenover 5.849 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

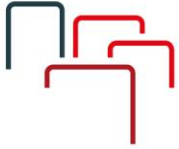
### **GEZONDE BALANS**

Aedifica beschikt over een gezonde balans. Op 31 maart 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 39,6%, een lichte daling ten opzichte van 31 december 2023 en ruim onder de drempel van 45% die de Groep zichzelf oplegt in haar financieel beleid. Na vijf opeenvolgende kwartalen van negatieve portefeuillewaarderingen, is de portefeuillewaardering weer licht positief bij ongewijzigde portefeuille in het eerste kwartaal van 2024, wat de veerkracht van zorgvastgoed aantoont.

In het eerste kwartaal van 2024 werden de financiële middelen versterkt door voor ca. 25 miljoen € aan nieuwe langlopende bank-financieringen af te sluiten (vervroegde herfinanciering, gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid). Eind maart bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 868 miljoen €, wat ruim voldoende middelen biedt om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

De gemiddelde kost van de schulden\* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen zijn licht gedaald tot 1,8% dankzij de renteafdekkingen van de Groep die bijna 96% van de financiële schuld afdekken. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de afdekkingen is 4,8 jaar.

Bovendien is 47% van de opgenomen kredietlijnen gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid, waarmee de Groep haar inspanningen onderstreept om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### SOLIDE RESULTATEN

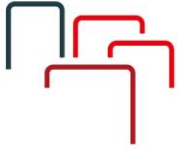
In het eerste kwartaal van 2024 genereerde Aedifica's portefeuille 82,0 miljoen € aan huurinkomsten, een stijging van ca. 8% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Die toename wordt hoofdzakelijk verklaard door de projecten die werden opgeleverd uit de pipeline en de indexering van de huurgelden, die 3,4% bedroeg bij ongewijzigde portefeuille. De EPRA Earnings\* bedroegen 59,8 miljoen € (55,3 miljoen € op 31 maart 2023, een stijging van ca. 8%), hetzij 1,26 € per aandeel. De EPRA Earnings\* (absoluut en per aandeel) liggen licht hoger dan het vooropgestelde budget. Deze stijging van het nettoresultaat ten opzichte van vorig jaar kan voornamelijk worden toegeschreven aan de waardering van de portefeuille.

Deze solide resultaten laten Aedifica's raad van bestuur toe om de vooruitzichten voor het boekjaar 2024 te herbevestigen<sup>5</sup>.



*Fredenbeck – Fredenbeck (DE)  
Woonzorgcentrum voltooid in maart 2024*

<sup>5</sup> Zie persbericht jaarresultaten van 21 februari 2024 of sectie 5.1 van dit tussentijds financieel verslag.



2 mei 2024 – vóór opening van de markten

## 2. Belangrijke gebeurtenissen

### 2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in het 1<sup>ste</sup> kwartaal

- 46 miljoen € aan nieuwe investeringen in Nederland en het VK

In het eerste kwartaal van 2024 heeft Aedifica nieuwe investeringen in Nederland en het Verenigd Koninkrijk aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 46 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline (miljoen €) <sup>1</sup>	Huurcontract	Uitbater
<b>Nederland</b>				<b>25</b>	<b>-</b>		
Resterend belang van 50% in een portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)	Acquisitie	Diverse locaties in Nederland	02/02/2024	25	-	WAULT 19 jaar - NNN	Korian NL
<b>Verenigd Koninkrijk</b> <sup>2</sup>				<b>18</b>	<b>3</b>		
St. Joseph's Convent	Renovatie & extensie	St. Hellier	22/03/2024	-	3	WAULT 23 jaar - NNN	Emera
Rosewood House	Acquisitie	Londen	27/03/2024	18	-	30 jaar - NNN	Bondcare
<b>Totaal</b>				<b>43</b>	<b>3</b>		

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

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



*Villa Florian in Blaricum (NL)*  
*Onderdeel van de AK JV portefeuille waarvan het resterende belang werd verworven in februari 2024*



*Rosewood House in Londen (UK)*  
*Woonzorgcentrum verworven in maart 2024*





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

- 10 projecten opgeleverd voor 74 miljoen €

In de loop van het eerste kwartaal werden tien projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 74 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) <sup>1</sup>	Huurcontract	Uitbater
<b>Duitsland</b>				<b>35</b>		
Haus Marxloh	Renovatie	Duisburg	31/01/2024	4	WAULT 22 jaar - NN	Procuritas
Seniorenquartier Gera	Ontwikkeling	Gera	29/02/2024	16	30 jaar - NNN	Modern Care
Fredenbeck	Ontwikkeling	Fredenbeck	27/03/2024	15	30 jaar - NNN	Residenz Management
<b>Verenigd Koninkrijk <sup>2</sup></b>				<b>16</b>		
Dawlish	Ontwikkeling	Dawlish	15/02/2024	16	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
<b>Finland</b>				<b>23</b>		
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	02/01/2024	3,5	15 jaar - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Ontwikkeling	Hollola	08/01/2024	2,5	15 jaar - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 jaar - NN	Esperi
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 jaar - NN	Esperi
Rovaniemi Gardininkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	29/02/2024	4	15 jaar - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Helsinki Landbontie	Ontwikkeling	Helsinki	04/03/2024	5	15 jaar - NN	Kehitysvammatuki 57
<b>Totaal</b>				<b>74</b>		

<sup>1</sup> Investeringsbedragen voor voltooide ontwikkelingsprojecten omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van het investeringsbedrag voor het ontwikkelingsproject in Dawlish, dat ook de contractuele waarde van de grondpositie omvat.

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

- 3 desinvesteringen in Nederland, het VK en Zweden

In de loop van het eerste kwartaal werden een woonzorgcentrum en twee grondposities in Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Zweden verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

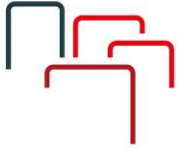
Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
<b>Nederland</b>			
Natatorium (grondpositie)	Velp	31/03/2024	
<b>Verenigd Koninkrijk</b>			
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
<b>Zweden</b>			
Marmormjölet 9 (grondpositie)	Huddinge	12/03/2024	
<b>Totaal</b>			<b>5,5</b>



*Hollola Kulmatie in Hollola (FI)  
Specialistisch residentieel zorgcentrum voltooid in januari 2024*



*Dawlish in Dawlish (UK)  
Woonzorgcentrum voltooid in februari 2024*



2 mei 2024 – vóór opening van de markten

## 2.2. Belangrijke gebeurtenissen na 31 maart 2023

- 1 project opgeleverd

Na 31 maart 2024 heeft Aedifica een ontwikkelingsproject uit haar investeringsprogramma in het Verenigd Koninkrijk opgeleverd ten bedrage van ca. 15 miljoen €.

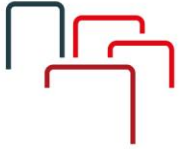
Naam	Type	Ligging	Datum	Investing (miljoen €) <sup>1</sup>	Huurcontract	Uitbater
<b>Verenigd Koninkrijk</b> <sup>2</sup>				<b>15</b>		
Biddenham St James	Ontwikkeling	Biddenham	05/04/2024	15	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
<b>Totaal</b>				<b>15</b>		

<sup>1</sup> Investeringsbedragen voor voltooide ontwikkelingsprojecten omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van het investeringsbedrag voor het ontwikkelingsproject Biddenham St James, dat ook de contractuele waarde van de grondpositie omvat.

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



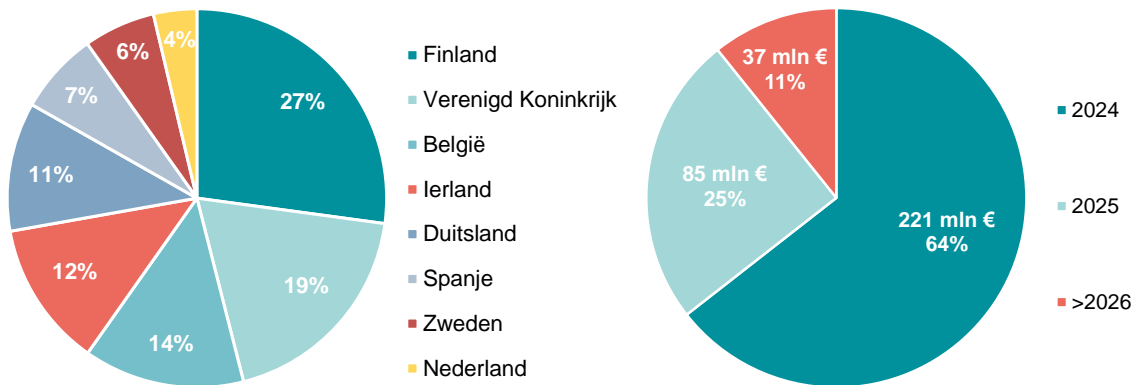
*Biddenham St James in Biddenham (UK)  
Woonzorgcentrum voltooid in april 2024*



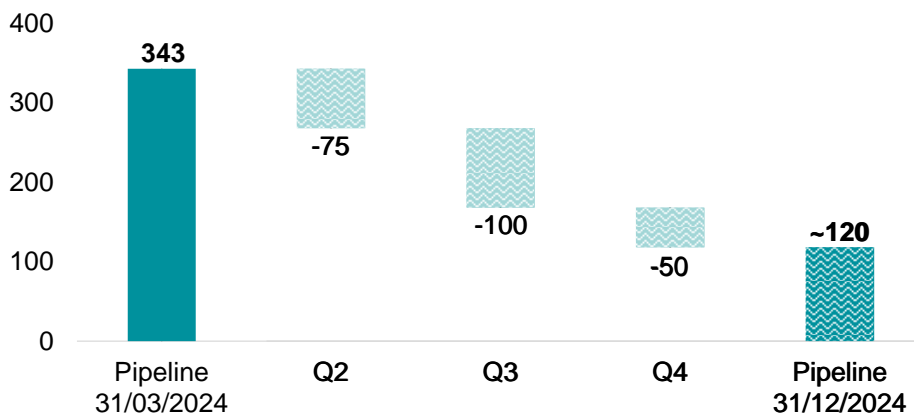
### 2.3. Investeringsprogramma op 31 maart 2024

Aedifica heeft op 31 maart 2024 **een totaal investeringsprogramma van ca. 343 miljoen €**, waarvan ca. 150 miljoen € reeds is uitgegeven en ca. 193 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 3 voor een volledig overzicht). Het initieel rendement van deze projecten op basis van de kostprijs bedraagt gemiddeld ca. 5,6%.

Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



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





2 mei 2024 – vóór opening van de markten

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

#### **3.1. Financiële schulden**

In de loop van het eerste kwartaal van 2024 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door een kredietlijn af te sluiten van 25 miljoen € (vervroegde herfinanciering) met een looptijd van zes jaar en die gekoppeld is aan KPI's inzake duurzaamheid.

Daarnaast slaagde Aedifica erin om de kost van de schulden te optimaliseren door de uitgifte van kortlopende thesauriebewijzen te verhogen met 70 miljoen €.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 maart 2024 als volgt uit:

<b>Financiële schuld (in miljoen €) <sup>1</sup></b>	<b>Toegezegde financiering</b>		<b>Kortlopende thesauriebewijzen</b>
	<b>Lijnen</b>	<b>Opname</b>	
31/12/2024	145	65	312
31/12/2025	531	146	-
31/12/2026	628	305	-
31/12/2027	647	488	-
31/12/2028	554	394	-
31/12/2029	43	3	-
>31/12/2029	649	614	-
<b>Totale schuld op 31 maart 2024</b>	<b>3.197</b>	<b>2.017</b>	<b>312</b>

<sup>1</sup> Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2024 (0,85509 €/£).

Op 31 maart 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 4,2 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.180 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 868 miljoen €.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.309 miljoen €, waarvan 956 miljoen € is opgenomen op 31 maart 2024 (47% van de opgenomen kredietlijnen). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden\* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen is licht gedaald tot 1,8% (31 december 2023: 1,9%) dankzij de renteaftrekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 31 maart 2024 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedeekt voor 95,9%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de dekking is 4,8 jaar.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 31 maart 2024 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 39,6%.



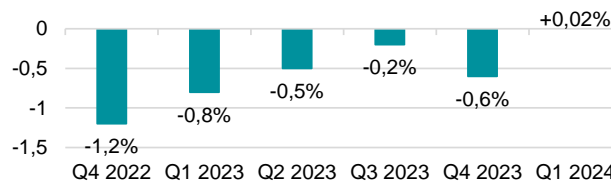
#### 4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 maart 2024

##### 4.1. Patrimonium op 31 maart 2024

In het eerste kwartaal van 2024 is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**<sup>6</sup> met ca. 115 miljoen € gestegen van 5.849 miljoen € tot 5.963 miljoen €. Deze waarde van 5.963 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>7</sup> (5.812 miljoen €) en de projectontwikkelingen (151 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 (+1,7 miljoen €). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>8</sup>, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| - België: -5,9 miljoen € (-0,5%)              | - Finland: +2,4 miljoen € (+0,2%) |
| - Duitsland: -4,3 miljoen € (-0,4%)           | - Zweden: +0,0 miljoen € (+0,0%)  |
| - Nederland: +3,3 miljoen € (+0,5%)           | - Ierland: +1,1 miljoen € (+0,3%) |
| - Verenigd Koninkrijk: +5,1 miljoen € (+0,5%) | - Spanje: -0,0 miljoen €          |

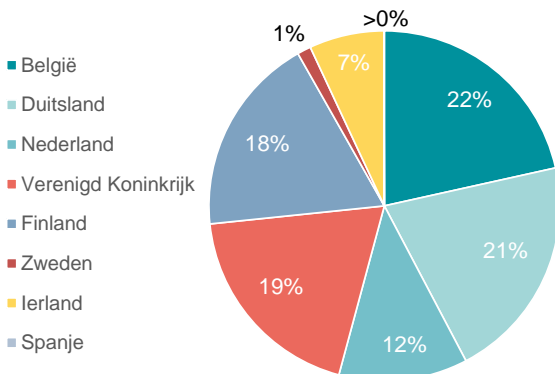
Na vijf kwartalen van negatieve portefeuillewaarderingen, stegen de waarderingen van de experts in het eerste kwartaal lichtjes met 0,02% bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten.



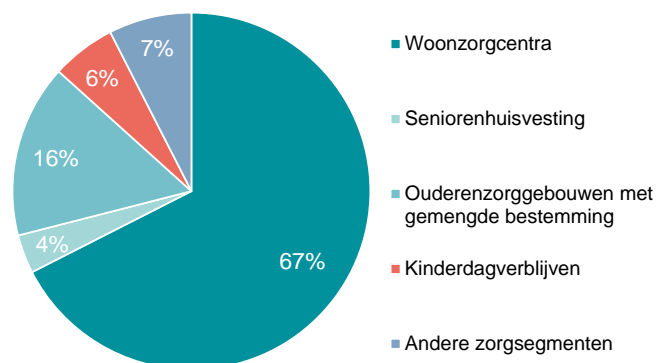
*Evolutie van expertwaarderingen per kwartaal bij ongewijzigde portefeuille (in %)*

Op 31 maart 2024 tellen Aedifica's vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop\*) 623 zorglocaties, met een totale capaciteit voor meer dan 35.400 bewoners en ruim 11.900 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.216.000 m<sup>2</sup>. De **globale bezettingsgraad**<sup>9</sup> bedraagt 100%. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

- |  |   |
|--|---|
| - 1.230 miljoen € in België (80 sites)                   | - 680 miljoen € in Nederland (72 sites) |
| - 1.189 miljoen € in Duitsland (100 sites)               | - 395 miljoen € in Ierland (22 sites)   |
| - 1.097 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (115 sites) | - 72 miljoen € in Zweden (26 sites)     |
| - 1.056 miljoen € in Finland (206 sites)                 | - 3 miljoen € in Spanje (2 sites)       |



*Geographical breakdown  
(in terms of fair value)*



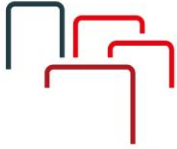
*Breakdown by facility type  
(in terms of fair value)*

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

<sup>7</sup> Inclusief de activa bestemd voor verkoop\* ten bedrage van 94 miljoen €, een gebruiksrecht van 75 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en een grondreserve van 16 miljoen €.

<sup>8</sup> Met inbegrip van het resultaat op acquisities.

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



## 4.2. Bruttorendement per land

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

**31/03/2024**

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK <sup>2</sup>	FI	SE <sup>2</sup>	IE	ES <sup>3</sup>	Vastgoedbeleggingen in exploitatie <sup>4</sup>	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen <sup>4</sup>
Reële waarde	1,229,938	1,189,200	680,160	1,097,199	1,055,560	72,323	394,602	2,525	<b>5,721,507</b>	150,912	74,644	16,018	<b>5,963,081</b>
Jaarlijkse contractuele huurgelden	70,032	63,445	42,182	69,991	63,384	4,709	21,983	124	<b>335,851</b>	-	-	-	-
Bruttorendement (%) <sup>1</sup>	5.7%	5.3%	6.2%	6.4%	6.0%	6.5%	5.6%	-	<b>5.9%</b>	-	-	-	-

**31/12/2023**

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK <sup>5</sup>	FI	SE <sup>5</sup>	IE	ES <sup>3</sup>	Vastgoedbeleggingen in exploitatie <sup>4</sup>	Projectontwikkelingen	Gebruiksrecht van gronden	Grondreserve	Vastgoedbeleggingen <sup>4</sup>
Reële waarde	1,235,918	1,157,294	651,180	1,045,800	1,027,080	74,788	393,084	2,578	<b>5,587,722</b>	168,950	73,172	18,671	<b>5,848,515</b>
Jaarlijkse contractuele huurgelden	70,223	62,016	40,247	66,550	59,486	4,578	21,990	124	<b>325,213</b>	-	-	-	-
Bruttorendement (%) <sup>1</sup>	5.7%	5.4%	6.2%	6.4%	5.8%	6.1%	5.6%	-	<b>5.8%</b>	-	-	-	-

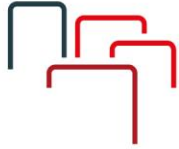
<sup>1</sup> Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het bruttorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderiving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

<sup>2</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2024 (0,85509 €/£ en 11,5247 €/SEK).

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

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

<sup>5</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£ en 11,14082 €/SEK).



2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### 4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/03/2024	31/03/2023
Huurinkomsten	82.006	76.191
Met verhuur verbonden kosten	53	-291
Nettohuurresultaat	82.059	75.900
Operationele kosten*	-12.624	-12.525
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	69.435	63.375
Exploitiemarge* (%)	84,6%	83,5%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-10.716	-12.111
Belastingen	1.420	4.290
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-143	-49
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-163	-192
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>59.833</b>	<b>55.313</b>
Noemer (IAS 33)	47.550.119	39.854.966
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>1,26</b>	<b>1,39</b>
EPRA Earnings*	59.833	55.313
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	11.024	-11.551
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	877	-50.369
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-74	167
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Afschrijving van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	3.922	22.097
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-77	-44
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	133	526
Afrondingsverschil	0	0
<b>Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>75.638</b>	<b>16.139</b>
Noemer (IAS 33)	47.550.119	39.854.966
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>1,59</b>	<b>0,40</b>

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 januari 2024 tot en met 31 maart 2024) bedraagt 82,0 miljoen €, een stijging met ca. 8% ten opzichte van de omzet op 31 maart 2023 (76,2 miljoen €).

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2024.01 - 2024.03	2023.01 - 2023.03	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* <sup>1</sup>	Var. (%) <sup>2</sup>
België	17.440	18.022	+1,9%	-3,2%
Duitsland	15.233	14.969	+1,2%	+1,8%
Nederland	10.232	9.206	+3,3%	+11,1%
Verenigd Koninkrijk	17.592	15.393	+3,5%	+10,8%
Finland	15.050	13.462	+3,5%	+11,8%
Zweden	1.198	1.062	+6,3%	+13,6%
Ierland	5.230	3.936	+3,6%	+32,9%
Spanje	31	141	-	-
<b>Totaal</b>	<b>82.006</b>	<b>76.191</b>	<b>+3,3%</b>	<b>+7,6%</b>

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

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



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

De stijging van de geconsolideerde huurinkomsten kan worden toegeschreven aan de groei van Aedifica's portefeuille door de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit het investeringsprogramma en wordt ondersteund door de indexering van de huurinkomsten.

De 3,3% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\* kan worden uitgesplitst in +3,4% indexering van huurgelden, -0,7% heronderhandeling van huurgelden en +0,6% wisselkoersschommelingen. Voorwaardelijke huurgelden, die in het eerste kwartaal van 2024 0,6 miljoen € bedragen, zijn niet opgenomen in de variatie bij ongewijzigde portefeuille en compenseren volledig het bedrag van de heronderhandeling van huurgelden.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,1 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 82,1 miljoen € (+8% ten opzichte van 31 maart 2023).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 81,9 miljoen € (31 maart 2023: 75,9 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 78,8 miljoen € (31 maart 2023: 72,1 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge\* van 96,1% (31 maart 2023: 95,0%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 9,2 miljoen € (31 maart 2023: 8,7 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 10% tot 69,4 miljoen € (31 maart 2023: 63,4 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge\*** van 84,6% (31 maart 2023: 83,5%).

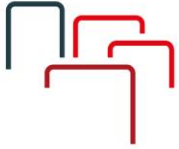
Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 10,0 miljoen € (31 maart 2023: 11,4 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten 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 10,7 miljoen € (31 maart 2023: last van 12,1 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings\* (31 maart 2024: opbrengst van 1,4 miljoen €; 31 maart 2023: opbrengst van 4,3 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. Op 31 maart 2024 bevatten de verschuldigde belastingen een eenmalige teruggave van de vennootschapsbelasting in Nederland als gevolg van het verkrijgen van het **regime van de Fiscale Beleggingsintellingen (FBI)** voor het aanslagjaar 2022 voor een bedrag van ca. 4,2 miljoen € (zie sectie 4.4). Ter herinnering: ook in het eerste kwartaal van 2023 bevatten de verschuldigde belastingen een eenmalige teruggave van de vennootschapsbelasting in Nederland van ca. 6,2 miljoen €.

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

De **EPRA Earnings\*** (zie bijlage 4.7.1) bedragen 59,8 miljoen € (31 maart 2023: 55,3 miljoen €), ofwel 1,26 € per aandeel (31 maart 2023: 1,39 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door de





2 mei 2024 – vóór opening van de markten

kapitaalverhogingen van 2023. 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 exploitatie<sup>10</sup> en de projectontwikkelingen** een stijging van 0,9 miljoen € (31 maart 2023: een daling van 50,4 miljoen €). Na vijf opeenvolgende kwartalen van negatieve portefeuillewaarderingen zijn de waarderingen van de experts in het eerste kwartaal licht gestegen (zie sectie 4.1).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 maart 2024 vertegenwoordigt een opbrengst van 11,0 miljoen € (31 maart 2023: een last van 11,6 miljoen €) als gevolg van een stijging van de langetermijnrente in het eerste kwartaal.
- Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** (31 maart 2024: een verlies van 0,0 miljoen €; 31 maart 2023: een winst van 0,2 miljoen €) is hier ook opgenomen.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (opbrengst van 3,9 miljoen € op 31 maart 2024, tegenover een opbrengst van 22,1 miljoen € op 31 maart 2023) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. De uitgestelde belastingen werden positief beïnvloed door de toekenning van het REIT-regime aan de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 75,6 miljoen € (31 maart 2023: 16,1 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 1,59 € (31 maart 2023: 0,40 €).

---

<sup>10</sup> Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 maart 2023 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 31 maart 2024. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.



2 mei 2024 – vóór opening van de markten

#### **4.4. Fiscale Beleggingsinstellingen ('FBI') in Nederland**

In september 2022 maakte de Nederlandse regering haar voornemen bekend om directe investeringen in vastgoed uit te sluiten van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) vanaf 1 januari 2024. De mogelijke inwerkingtreding van deze maatregel werd uitgesteld tot 1 januari 2025.

Hoewel Aedifica van mening is dat zij voldeed aan de voorwaarden om aanspraak te maken op het FBI-regime en daartoe aanvragen heeft ingediend bij de Nederlandse belastingdienst, heeft de Groep er voorzichtigheidshalve voor gekozen om een gemeenrechtelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen vanaf het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016. Elk jaar heeft de Groep de toepassing van dit regime aangevraagd.

Eind 2022 heeft de Groep uiteindelijk de bevestiging ontvangen dat voor de voorgaande boekjaren aan de FBI-voorwaarden was voldaan. Aedifica besloot om de opgebouwde belastingsprovisies van de voorgaande jaren terug te nemen in de resultatenrekening na ontvangst van de definitieve aanslag inzake vennootschapsbelasting. In 2023 werd voor de periode van 2016 tot en met 2021 ca. 9,0 miljoen € aan teruggaven van de vennootschapsbelasting ontvangen en in de resultatenrekening opgenomen.

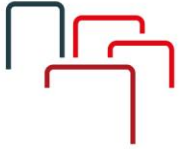
De definitieve aanslag van de vennootschapsbelasting voor het jaar 2022 werd begin 2024 ontvangen. De opgebouwde belastingsprovisie voor 2022 bedroeg ca. 4,2 miljoen €. Voor 2023 en 2024 werden er in de Nederlandse dochterondernemingen geen provisie voor de vennootschapsbelasting voorzien.

#### **4.5. UK REIT-regime**

Om Aedifica's investeringen in het Verenigd Koninkrijk aantrekkelijker te maken en de bijdrage van de operationele kasstromen uit het VK aan het resultaat van de Groep te verhogen, heeft Aedifica beslist om in het Verenigd Koninkrijk onder het REIT-regime te opereren.

In die context heeft Aedifica haar vastgoedactiviteiten in het VK, Jersey en het eiland Man ondergebracht in de recent opgerichte vennootschap AED UK Holdings Ltd. Deze niet-beursgenoteerde entiteit, die volledig in handen is van Aedifica, controleert nu de aandelen van alle Britse dochterondernemingen binnen de Aedifica-groep. Op 30 januari 2024 heeft de holding HMRC op de hoogte gebracht van haar intentie om een REIT te worden. Als gevolg hiervan is de boekhoudkundige periode onder het REIT-regime begonnen op 1 februari 2024.

Onder de REIT-wetgeving zijn vennootschappen in het VK vrijgesteld van vennootschapsbelasting op inkomsten uit vastgoedbeleggingen en op winsten uit vastgoed in het VK. REIT's moeten echter 90% van de onderliggende belastingvrije inkomsten uit vastgoed (geen winsten) aan aandeelhouders uitkeren binnen de twaalf maanden. Die uitkeringen zijn onderworpen aan een roerende voorheffing van 20%. Als gevolg van het dubbelbelastingverdrag tussen het Verenigd Koninkrijk en België bedraagt de netto-impact van de roerende voorheffing slechts 15%.



2 mei 2024 – vóór opening van de markten

#### 4.6. Nettoactiefwaarde per aandeel

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

Vóór de impact (non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten<sup>11</sup> bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 75,35 € op 31 maart 2024 (31 december 2023: 73,86 € per aandeel).

<b>Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	75,35	73,86	
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>1,58</u>	<u>1,34</u>	
Nettoactiefwaarde	76,93	75,20	
<b>Aantal beursgenoteerde aandelen</b>	<b>47.550.119</b>	<b>47.550.119</b>	

<b>Aantal aandelen</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/03/2023</b>
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	39.855.243
Totaal aantal eigen aandelen	0	277	277
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.550.119	47.549.842	39.854.966
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	47.550.119	43.706.129	39.854.966
Aantal dividendrechten <sup>1</sup>	47.550.119	43.862.078	39.855.243

<sup>1</sup> Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

<sup>11</sup> Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +1,58 € per aandeel op 31 maart 2024 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 75,4 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.



2 mei 2024 – vóór opening van de markten

## 5. Vooruitzichten en dividend

### 5.1. Vooruitzichten voor 2024

Vooruitzichten voor 2024	
Geraamde huurinkomsten	330 miljoen €
EPRA Earnings*	223 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	4,70 €
Brutodividend	3,90 €

De bovenstaande tabel toont de vooruitzichten voor het boekjaar 2024 zoals aangekondigd in het jaarlijks persbericht<sup>12</sup>. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de vooropgestelde vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de huurinkomsten voor het boekjaar 2024 geraamd op 330 miljoen € (op basis van een organische groei van ca. 3% na CPI-gekoppelde indexering), wat leidt tot EPRA Earnings\* van 223 miljoen €. De raad van bestuur verwacht EPRA Earnings\* per aandeel van 4,70 € en een brutodividend van 3,90 € per aandeel, betaalbaar in mei 2025. Op 31 maart 2024 lagen de EPRA Earnings\* lichtjes boven het kwartaalbudget.

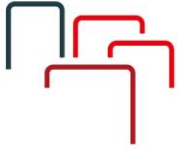
### 5.2. Dividend voor het boekjaar 2023

Voor het boekjaar 2023 stelt Aedifica's raad van bestuur een brutodividend voor van 3,80 € per aandeel (+3% ten opzichte van het dividend over 2022). Het dividend zal worden verdeeld over coupon nr. 33 (1,9156 €, ex-coupon datum: 22 juni 2023) en coupon nr. 34 (die zal worden onthecht in mei 2024, 1,8844 €). De coupons zullen worden uitbetaald vanaf 22 mei 2024, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 14 mei 2024.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Verwachte betaaldatum	Brutodividend	Nettodividend
33	01/01/2023 – 03/07/2023	22/06/2023	vanaf 22/05/2024	1,9156 €	1,6283 €
34	04/07/2023 – 31/12/2023	16/05/2024	vanaf 22/05/2024	1,8844 €	1,6017 €

Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in residentieel Europees zorgvastgoed investeert, kunnen haar aandeelhouders genieten van een verlaagde roerende voorheffing van slechts 15%. Na de Brexit is er een overgangsregeling voorzien voor Britse gebouwen die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 in de berekening van de 80%-drempel kunnen worden opgenomen. Als de wetgeving in de tussentijd niet verandert en er geen grote veranderingen in de portefeuille van de Groep plaatsvinden, gaat Aedifica ervan uit dat haar aandeelhouders tot en met 31 december 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15% op betaalde of toegekende dividenden.

<sup>12</sup> Zie persbericht van 21 februari 2024 voor meer details.



2 mei 2024 – vóór opening van de markten

## **6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen**

### **6.1. Succesvolle Operator Days in België**

Na het succes van de Belgische Operator Days in 2023 organiseerde Aedifica in maart 2024 twee bijkomende evenementen in Leuven en Gent om haar Belgische huurders te ondersteunen bij hun vastgoedvraagstukken. De sessies waren gefocust op duurzame zorg en het verbeteren van de levenskwaliteit van rusthuisbewoners. Naast getuigenissen en panels met experts werden er ook casestudies uit Finland gepresenteerd die ontworpen en ontwikkeld zijn door ons lokale Hoivatilat-team. Beide Operator Days waren opnieuw een succes met meer dan 300 deelnemende vertegenwoordigers.

### **6.2. ESG ratings: uitstekende Sustainalytics Risk Rating & opname in nieuwe BE.Truth-index**

Dat Aedifica's inzet inzake MVO vruchten afwerpt, blijkt uit twee ESG-ratings die begin 2024 werden toegekend. Sustainalytics gaf de Groep opnieuw een gunstige 'Low' Risk Rating van 11,0, een lichte verbetering ten opzichte van vorig jaar (11,1). Daarnaast werd Aedifica opgenomen in Axylia's nieuwe BE.Truth Index met een 'A' Carbon Score.

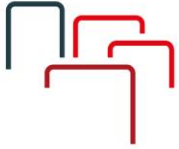
Raadpleeg [Aedifica's website](#) om meer te weten te komen over haar duurzaamheidsscores.

### **6.3. Environmental Data Report verschijnt in juni 2024**

In het onlangs gepubliceerde [Jaarlijks Verslag 2023](#) heeft Aedifica reeds een grote hoeveelheid MVO-gerelateerde informatie opgenomen. Net als vorig jaar zal Aedifica daarom geen apart MVO-verslag publiceren, maar enkel een Environmental Data Report in juni 2024 met een update van de duurzaamheidsprestaties van de Groep op het gebied van milieu, inclusief KPI's.







# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### 7. Financiële kalender<sup>13</sup>

Financiële kalender	
Gewone algemene vergadering 2024	14/05/2024
Ex-coupondatum van coupon nr. 34	16/05/2024
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2023	Vanaf 22/05/2024
Environmental Data Report	Juni 2024
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2024	31/07/2024
Tussentijdse resultaten 30/09/2024	30/10/2024
Jaarlijks persbericht 31/12/2024	Februari 2025
Jaarlijks financieel verslag 2024	Maart 2025
Gewone algemene vergadering 2025	13/05/2025
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2024	Mei 2025

<sup>13</sup> Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed, in het bijzonder vastgoed voor ouderenzorg. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 620 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van bijna 6 miljard €.

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

Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria. Aedifica is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR-indexen. De marktkapitalisatie bedroeg op 30 april 2024 ca. 2,9 miljard €.



### Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

### Voor alle bijkomende informatie

#### **Ingrid Daerden**

Chief Financial Officer

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

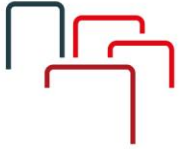
#### **Delphine Noirhomme**

Investor Relations Manager

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

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





# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### Bijlagen

#### 1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	31/03/2024	31/03/2023
I. Huurinkomsten	82.006	76.191
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	53	-291
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>82.059</b>	<b>75.900</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.203	2.379
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	-2.241	-2.311
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-153	-91
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>81.868</b>	<b>75.877</b>
IX. Technische kosten	-709	-820
X. Commerciële kosten	9	-21
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-57	-2
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.693	-1.597
XIII. Andere vastgoedkosten	-592	-1.313
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-3.042</b>	<b>-3.753</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>78.826</b>	<b>72.124</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-9.178	-8.733
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-213	-16
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>69.435</b>	<b>63.375</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-74	167
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	877	-50.369
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>70.238</b>	<b>13.173</b>
XX. Financiële opbrengsten	763	475
XXI. Netto-interestkosten	-10.035	-11.407
XXII. Andere financiële kosten	-1.444	-1.179
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	11.024	-11.551
<b>Financieel resultaat</b>	<b>308</b>	<b>-23.662</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-220	-93
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>70.326</b>	<b>-10.582</b>
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	5.207	26.425
XXVI. Exit taks	135	-38
<b>Belastingen</b>	<b>5.342</b>	<b>26.387</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>75.668</b>	<b>15.805</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	30	-334
<b>Aandeelhouders van de groep</b>	<b>75.638</b>	<b>16.139</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	1,59	0,40
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	1,59	0,40



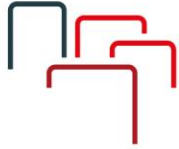
# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### 2. Geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>(x 1.000 €)</b>		
<b>I. Vaste activa</b>		
A. Goodwill	117.597	117.597
B. Immateriële vaste activa	1.537	1.663
C. Vastgoedbeleggingen	5.868.791	5.790.357
D. Andere materiële vaste activa	2.104	2.184
E. Financiële vaste activa	96.196	98.665
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	2.863	3.023
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	33.519	35.985
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>6.122.607</b>	<b>6.049.474</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		
A. Activa bestemd voor verkoop	94.290	58.158
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	11.628	23.290
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11.822	9.384
F. Kas en kasequivalenten	16.608	18.253
G. Overlopende rekeningen actief	19.997	18.252
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>154.345</b>	<b>127.337</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.276.952</b>	<b>6.176.811</b>



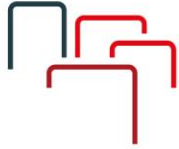
# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>(x 1.000 €)</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>		
A. Kapitaal	1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies	1.719.001	1.719.001
C. Reserves	659.769	628.688
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	481.914	481.914
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	4.629	4.344
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	113.177	113.177
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-294	-294
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	6.163	64
h. Reserve voor eigen aandelen	0	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-244	-244
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-112.367	-112.367
m. Andere reserves	-3.277	-3.277
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	161.575	136.909
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	8.493	8.493
D. Nettoresultaat van het boekjaar	75.638	24.535
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>3.658.046</b>	<b>3.575.862</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>5.051</b>	<b>5.039</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.663.097</b>	<b>3.580.901</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.933.130	1.958.750
a. Kredietinstellingen	1.138.452	1.166.915
c. Andere	794.678	791.835
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	88.864	90.943
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.993	9.760
b. Andere	82.871	81.183
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	125	251
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	134.830	138.658
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>2.156.949</b>	<b>2.188.602</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	391.168	321.549
a. Kredietinstellingen	78.993	78.949
c. Andere	312.175	242.600
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.389	2.798
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	42.687	57.177
a. Exit taks	9	44
b. Andere	42.678	57.133
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen passief	20.662	25.784
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>456.906</b>	<b>407.308</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.613.855</b>	<b>2.595.910</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>6.276.952</b>	<b>6.176.811</b>





# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### 3. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) <sup>1</sup>	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 31/03/2024	Nog uit te voeren
<b>Lopende projecten</b>		<b>292</b>	<b>150</b>	<b>142</b>
<b>Oplevering 2024</b>		<b>170</b>	<b>115</b>	<b>55</b>
<b>BE</b>		<b>11</b>	<b>7</b>	<b>4</b>
Résidence Véronique	Vulpia	10	6	3
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
<b>NL</b>		<b>13</b>	<b>9</b>	<b>4</b>
De Volder Staete	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	13	9	4
<b>UK</b>		<b>34</b>	<b>18</b>	<b>16</b>
North Bay Group-projecten	North Bay Group	1	0	1
St Mary's Lincoln	North Bay Group	16	7	9
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	11	5
<b>FI</b>		<b>37</b>	<b>27</b>	<b>10</b>
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	37	27	10
<b>SE</b>		<b>21</b>	<b>18</b>	<b>3</b>
Zweden – pipeline 2024	Meerdere huurders	21	18	3
<b>IE</b>		<b>43</b>	<b>27</b>	<b>16</b>
Altadore	Virtue	1	0	1
Dublin Stepside <sup>2</sup>	Virtue	26	22	4
Sligo Finisklin Road <sup>2</sup>	Coolmine Caring Services Group	16	5	10
<b>ES</b>		<b>12</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
Tomares Miró	Neurocare Home	12	10	2
<b>Oplevering 2025</b>		<b>85</b>	<b>33</b>	<b>52</b>
<b>BE</b>		<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
<b>DE</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
<b>UK</b>		<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
St. Joseph's	Emera	1	0	1
St. Joseph's Convent	Emera	3	0	3
<b>FI</b>		<b>49</b>	<b>29</b>	<b>20</b>
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	23	15	7
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	19	12	7
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	7	2	5
<b>ES</b>		<b>12</b>	<b>3</b>	<b>9</b>
Zamora Av. de Valladolid <sup>2</sup>	Neurocare Home	12	3	9
<b>Oplevering 2026</b>		<b>5</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
<b>DE</b>		<b>5</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
<b>Oplevering 2027</b>		<b>31</b>	<b>1</b>	<b>30</b>
<b>DE</b>		<b>31</b>	<b>1</b>	<b>30</b>
Seniorenquartier Gummersbach <sup>2</sup>	Specht Gruppe	31	1	30
<b>Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases</b>		<b>51</b>	<b>0</b>	<b>51</b>
<b>Oplevering 2024</b>		<b>51</b>	<b>0</b>	<b>51</b>
<b>BE</b>		<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
<b>UK</b>		<b>27</b>	<b>0</b>	<b>27</b>
Spaldrick House	LV Care Group	12	0	12
Biddenham St James <sup>3</sup>	Maria Mallaband	15	0	15
<b>FI</b>		<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	0	7
<b>TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA</b>		<b>343</b>	<b>150</b>	<b>193</b>
Variatie van de reële waarde			-3	
Afrondingen & andere			4	
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>151</b>	

<sup>1</sup> De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2024 (0,85509 €/£ en 11,5247 €/SEK).

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

<sup>3</sup> Dit project werd reeds voltooid na 31 maart 2024 (zie sectie 2.2 hierboven).

Aangezien er sinds 31 maart 2024 een ontwikkelingsproject werd afgerond, zal het totale investeringsbudget met ca. 15 miljoen € worden verlaagd (zie sectie 2.2 hierboven).



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

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

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

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

(x 1.000 €)	31/03/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.627.217	5.529.564
+ Gebruiksrechten van gronden	74.644	73.172
+ Projectontwikkelingen	150.912	168.950
+ Grondreserve	16.018	18.671
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.868.791</b>	<b>5.790.357</b>
+ Activa bestemd voor verkoop	94.290	58.158
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>5.963.081</b>	<b>5.848.515</b>
- Projectontwikkelingen	-150.912	-168.950
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b>	<b>5.812.169</b>	<b>5.679.565</b>

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

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

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 31/03/2024	01/01/2023 - 31/03/2023
Huurinkomsten	82.006	76.191
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-6.499	-3.122
<b>= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*</b>	<b>75.507</b>	<b>73.069</b>



2 mei 2024 – vóór opening van de markten

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

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

(x 1.000 €)	31/03/2024	31/12/2023
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.296.150	2.395.149
XXI. Netto-interestkosten	-10.035	-45.004
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	310	2.181
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	348	1.393
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-37.714	-41.430
<b>Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,7%</b>
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-705	-3.514
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-40.550	-44.944
<b>Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,9%</b>

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

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

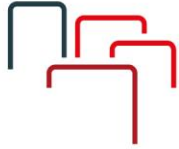
(x 1.000 €)	01/04/2023 - 31/03/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	271.870	265.810
XXI. Netto-interestkosten	-43.632	-45.004
<b>Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)</b>	<b>6,2</b>	<b>5,9</b>

#### 4.5. Nettoschuld/EBITDA\*

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

(x 1.000 €)	31/03/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.324.298	2.280.299
- Kas en kasequivalenten	-16.608	-18.253
<b>Netto schuld (IFRS)</b>	<b>2.307.690</b>	<b>2.262.046</b>
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) <sup>1</sup></b>	<b>271.870</b>	<b>265.810</b>
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) <sup>1</sup>	2.255	2.180
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>274.125</b>	<b>267.990</b>
<b>Netto schuld / EBITDA</b>	<b>8,4</b>	<b>8,4</b>

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



#### 4.6. Eigen vermogen

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

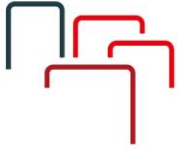
(x 1.000 €)	31/03/2024	31/12/2023
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.658.046	3.575.862
- Effect van de uitkering van het dividend 2023	0	0
<b>Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2023</b>	<b>3.658.046</b>	<b>3.575.862</b>
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-75.365	-63.908
<b>Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*</b>	<b>3.582.681</b>	<b>3.511.954</b>

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

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

##### 4.7.1. EPRA Earnings\*

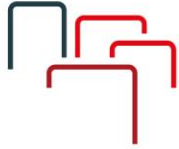
EPRA Earnings*	31/03/2024	31/03/2023
x 1.000 €		
<b>IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>75.638</b>	<b>16.139</b>
<b>Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:</b>		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-877	50.369
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	74	-167
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
(v) Depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-11.024	11.551
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-3.922	-22.097
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	77	44
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-133	-526
Afrondingsverschil	0	0
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>59.833</b>	<b>55.313</b>
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	47.550.119	39.854.966
<b>EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>1,26</b>	<b>1,39</b>
<b>EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>1,26</b>	<b>1,39</b>



#### 4.7.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 31 maart 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>3.658.046</b>	<b>3.658.046</b>	<b>3.658.046</b>
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>76,93</b>	<b>76,93</b>	<b>76,93</b>
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	1.443	1.443	1.443
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>3.656.603</b>	<b>3.656.603</b>	<b>3.656.603</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
(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	-	-	-
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>3.656.603</b>	<b>3.656.603</b>	<b>3.656.603</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	132.310	132.310	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-75.365	-75.365	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-162.758	-162.758
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.537	
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			132.435
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	322.466	-	
<b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>4.081.175</b>	<b>3.594.414</b>	<b>3.671.441</b>
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>85,83</b>	<b>75,59</b>	<b>77,21</b>
<b>(x 1.000 €)</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>% van totale portefeuille</b>	<b>% van uitgestelde belastingen uitgesloten</b>
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.574.873	79%	100%



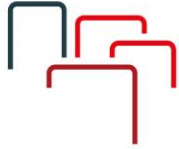


# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

Situatie op 31 december 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>3.575.862</b>	<b>3.575.862</b>	<b>3.575.862</b>
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>75,20</b>	<b>75,20</b>	<b>75,20</b>
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	1.366	1.366	1.366
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>3.574.496</b>	<b>3.574.496</b>	<b>3.574.496</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
(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	-	-	-
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>3.574.496</b>	<b>3.574.496</b>	<b>3.574.496</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	135.907	135.907	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-63.908	-63.908	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-162.758	-162.758
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.663	
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			128.732
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	310.623	-	
<b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>4.002.279</b>	<b>3.527.234</b>	<b>3.585.631</b>
Aantal aandelen in omloop	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>84,17</b>	<b>74,18</b>	<b>75,41</b>
<b>(x 1.000 €)</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>% van totale portefeuille</b>	<b>% van uitgestelde belastingen uitgesloten</b>
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.484.235	79%	100%

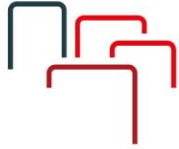


**4.7.3. EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY**

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/03/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
<i>x 1.000 €</i>									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.215.916	1.180.610	656.715	1.084.190	1.116.440	90.258	419.185	14.815	5.778.129
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	20.595	11.360	31.250	31.085	-	-	-	-	94.290
Min: Projectontwikkelingen	-6.573	-2.770	-7.805	-18.076	-60.880	-17.935	-24.583	-12.290	-150.912
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.229.938</b>	<b>1.189.200</b>	<b>680.160</b>	<b>1.097.199</b>	<b>1.055.560</b>	<b>72.323</b>	<b>394.602</b>	<b>2.525</b>	<b>5.721.507</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	30.959	79.765	71.146	77.033	21.133	3.073	39.307	50	322.466
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.260.897</b>	<b>1.268.965</b>	<b>751.306</b>	<b>1.174.232</b>	<b>1.076.693</b>	<b>75.396</b>	<b>433.909</b>	<b>2.575</b>	<b>6.043.973</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	70.292	60.513	40.072	67.260	63.384	4.709	20.299	124	326.654
Vastgoedkosten <sup>1</sup>	-178	-1.102	-846	-836	-1.311	-149	-3	-279	-4.705
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>70.114</b>	<b>59.410</b>	<b>39.227</b>	<b>66.424</b>	<b>62.073</b>	<b>4.561</b>	<b>20.296</b>	<b>-155</b>	<b>321.949</b>
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-260	2.932	2.109	2.731	-	-	1.684	-	9.197
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>69.854</b>	<b>62.343</b>	<b>41.336</b>	<b>69.155</b>	<b>62.073</b>	<b>4.561</b>	<b>21.980</b>	<b>-155</b>	<b>331.146</b>
<b>EPRA NIY (in %)</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,0%</b>	<b>4,7%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,5%</b>

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/12/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
<i>x 1.000 €</i>									
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.229.591	1.174.890	657.630	1.027.150	1.096.970	89.823	412.685	9.775	5.698.514
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	11.612	11.420	-	35.126	-	-	-	-	58.158
Min: Projectontwikkelingen	-5.285	-29.016	-6.450	-16.476	-69.890	-15.035	-19.601	-7.197	-168.950
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.235.918</b>	<b>1.157.294</b>	<b>651.180</b>	<b>1.045.800</b>	<b>1.027.080</b>	<b>74.788</b>	<b>393.084</b>	<b>2.578</b>	<b>5.587.722</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.140	78.479	68.536	69.455	20.629	3.178	39.112	94	310.623
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.267.058</b>	<b>1.235.773</b>	<b>719.716</b>	<b>1.115.255</b>	<b>1.047.709</b>	<b>77.966</b>	<b>432.196</b>	<b>2.672</b>	<b>5.898.345</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	70.748	60.318	38.531	66.232	59.486	4.578	19.535	124	319.552
Vastgoedkosten <sup>1</sup>	-856	-1.767	-1.786	-1.438	-1.547	-466	-22	-84	-7.966
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>69.892</b>	<b>58.551</b>	<b>36.745</b>	<b>64.794</b>	<b>57.939</b>	<b>4.112</b>	<b>19.513</b>	<b>40</b>	<b>311.586</b>
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-525	1.698	1.716	318	-	-	2.455	-	5.662
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>69.367</b>	<b>60.249</b>	<b>38.461</b>	<b>65.112</b>	<b>57.939</b>	<b>4.112</b>	<b>21.967</b>	<b>40</b>	<b>317.248</b>
<b>EPRA NIY (in %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,4%</b>

<sup>1</sup> 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.



**4.7.4. EPRA Vacancy Rate**

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

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/03/2023						
	Bruto- huurinkomsten <sup>1</sup>	Netto- huurinkomsten <sup>2</sup>	Vehuurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
<i>x 1.000 €</i>							
<b>Segment</b>							
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%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>73.480</b>	<b>69.711</b>	<b>2.126.618</b>	<b>311.556</b>	<b>586</b>	<b>294.973</b>	<b>0,2%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2023	151	151					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.268	2.262					
Grondreserve	-	-					
Andere aanpassingen	-	-					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>75.900</b>	<b>72.124</b>					

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 maart 2024 of op 31 maart 2023 waren getekend.

<sup>4</sup> In België zijn de GHW-niveaus gebaseerd op de dagprijzen die worden aangerekend in woonzorgcentra, die naar verwachting zullen stijgen met een tijdsverschil ten opzichte van de indexatie van de huurgelden.



**4.7.5. EPRA Cost Ratios\***

<b>EPRA Cost ratios*</b> <b>(x 1.000 €)</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/03/2023</b>
<b>Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-12.571</b>	<b>-12.816</b>
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	53	-291
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-38	68
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-153	-91
<i>Technische kosten</i>	-709	-820
<i>Commerciële kosten</i>	9	-21
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-57	-2
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-1.693	-1.597
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-592	-1.313
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-9.178	-8.733
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	-213	-16
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>	<b>-12.571</b>	<b>-12.816</b>
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	57	2
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>	<b>-12.514</b>	<b>-12.814</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>82.006</b>	<b>76.191</b>
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)</b>	<b>15,3%</b>	<b>16,8%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)</b>	<b>15,3%</b>	<b>16,8%</b>
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	430	93

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 van Aedifica's jaarverslag 2023 (samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen) activeert Aedifica de algemene en operationele uitgaven (erelonen voor projectbeheer, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met projectontwikkelingen.



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

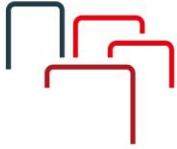
2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### 4.7.6. Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/03/2024 (3 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>											
(1) Acquisities	58.682	-6	0	25.172	33.473	43	0	0	0	-	58.682
(2) Ontwikkeling	42.154	1.578	7.239	961	3.217	15.046	3.721	5.180	5.212	-	42.154
(3) Vastgoed in exploitatie	1.136	0	589	160	267	63	9	48	-	-	1.136
Incrementele verhuurbare ruimte	63	-	-	-	-	63	-	-	-	-	63
Niet incrementele verhuurbare ruimte	1.073	0	589	160	267	0	9	48	-	-	1.073
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalair interesten	1.286	30	359	95	52	302	69	371	8	-	1.286
<b>Totaal capex</b>	<b>103.258</b>	<b>1.602</b>	<b>8.187</b>	<b>26.388</b>	<b>37.009</b>	<b>15.454</b>	<b>3.799</b>	<b>5.599</b>	<b>5.220</b>	-	<b>103.258</b>
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-2.349	-30	-359	-727	-52	-733	-69	-371	-8	-	-2.349
<b>Totaal capex in cash</b>	<b>100.909</b>	<b>1.572</b>	<b>7.828</b>	<b>25.661</b>	<b>36.957</b>	<b>14.721</b>	<b>3.730</b>	<b>5.228</b>	<b>5.212</b>	-	<b>100.909</b>

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint venture (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2023 (12 maanden)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
x 1.000 €											
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>											
(1) Acquisities	59.282	1.697	0	28	0	12.502	5.227	38.333	1.495	-	59.282
(2) Ontwikkeling	258.333	6.290	29.109	30.057	29.668	102.518	12.906	41.485	6.300	0	258.333
(3) Vastgoed in exploitatie	3.106	49	2.975	-959 <sup>1</sup>	642	63	-40	376	-	-	3.106
Incrementele verhuurbare ruimte	959	3	28	244	489	46	0	149	-	-	959
Niet incrementele verhuurbare ruimte	2.147	46	2.947	-1.203	153	17	-40	227	-	-	2.147
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
(4) Intercalair interesten	5.722	100	1.383	779	451	1.060	142	1.804	3	-	5.722
<b>Totaal capex</b>	<b>326.443</b>	<b>8.136</b>	<b>33.467</b>	<b>29.905</b>	<b>30.761</b>	<b>116.143</b>	<b>18.235</b>	<b>81.998</b>	<b>7.798</b>	-	<b>326.443</b>
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-7.398	-100	-1.383	-1.411	-451	-2.104	-142	-1.804	-3	-	-7.398
<b>Totaal capex in cash</b>	<b>319.045</b>	<b>8.036</b>	<b>32.084</b>	<b>28.494</b>	<b>30.310</b>	<b>114.039</b>	<b>18.093</b>	<b>80.194</b>	<b>7.795</b>	-	<b>319.045</b>

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



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

2 mei 2024 – vóór opening van de markten

### 4.7.7. EPRA LTV\*

EPRA LTV*	31/03/2024				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
<b>Toe te voegen:</b>					
Leningen van financiële instellingen	1.427.294	-	12.863	27.265	1.412.892
Thesauriebewijzen	312.175	-	-	-	312.175
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.829	-	-	-	584.829
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	19.237	-1	-	1.506	17.730
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
<b>Uit te sluiten:</b>					
Kas en kasequivalenten	16.608	41	2.056	105	18.600
<b>Nettoschuld (A)</b>	<b>2.326.927</b>	<b>-42</b>	<b>10.807</b>	<b>28.666</b>	<b>2.309.026</b>
<b>Toe te voegen:</b>					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.627.217	-	26.174	40.647	5.612.744
Activa bestemd voor verkoop	94.290	-	14.402	682	108.010
Projectontwikkelingen	150.912	465	3.719	73	155.023
Grondreserve	16.019	-	-	501	15.518
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	469	3	466
Financiële activa	14.347	-	-	-	14.347
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>5.902.785</b>	<b>465</b>	<b>44.764</b>	<b>41.906</b>	<b>5.906.108</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>39,42%</b>				<b>39,10%</b>

EPRA LTV*	31/12/2023				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel joint ventures	Proportionele consolidatie Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
<b>Toe te voegen:</b>					
Leningen van financiële instellingen	1.452.945	-	17.704	27.204	1.443.445
Thesauriebewijzen	242.600	-	-	-	242.600
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.754	-	-	-	584.754
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	24.503	-	-	1.456	23.047
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
<b>Uit te sluiten:</b>					
Kas en kasequivalenten	18.253	39	4.675	142	22.825
<b>Nettoschuld (A)</b>	<b>2.286.549</b>	<b>-39</b>	<b>13.029</b>	<b>28.518</b>	<b>2.271.021</b>
<b>Toe te voegen:</b>					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.529.564	-	22.373	38.785	5.513.152
Activa bestemd voor verkoop	58.158	-	20.195	686	77.667
Projectontwikkelingen	168.950	465	6.408	1.434	174.389
Grondreserve	18.671	-	-	528	18.143
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	5	375	-	380
Financiële activa	24.402	-	-	-	24.402
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>5.799.745</b>	<b>470</b>	<b>49.351</b>	<b>41.433</b>	<b>5.808.133</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>39,42%</b>				<b>39,10%</b>