

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

## AEDIFICA

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

### Tussentijds financieel verslag 1<sup>ste</sup> kwartaal 2022

- **EPRA Earnings\*** bedragen 40,4 miljoen € op 31 maart 2022 (+26% t.o.v. 31 maart 2021), ofwel 1,11 €/aandeel
- **Huurinkomsten** stijgen naar 64,9 miljoen € op 31 maart 2022 (+22% t.o.v. 31 maart 2021)
- **Vastgoedportefeuille\*** van ca. 5,0 miljard € op 31 maart 2022, een stijging van ca. 117 miljoen € (+2%) t.o.v. 31 december 2021
- **583 zorgvastgoedsites voor meer dan 43.600 gebruikers verspreid over 8 landen:**
  - 1.220 miljoen € in België (83 sites)
  - 1.091 miljoen € in Duitsland (102 sites)
  - 846 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (104 sites)
  - 846 miljoen € in Finland (190 sites)
  - 607 miljoen € in Nederland (72 sites)
  - 97 miljoen € in Ierland (10 sites)
  - 79 miljoen € in Zweden (22 sites)
- **Investeringsprogramma van 835 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering. In het eerste kwartaal werden 9 projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 46 miljoen €**
- **Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 20 jaar en 100% bezettingsgraad**
- **Schuldgraad van 43,2% op 31 maart 2022**
- **Nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten ten bedrage van 105 miljoen €**
- **Vooruitzichten voor het boekjaar 2022 herbevestigd: EPRA Earnings\* van 4,77 €/aandeel en voorgesteld dividend van 3,70 €/aandeel (bruto)**

\* Alternatieve prestatie maatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit 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

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### Geconsolideerde kerncijfers & EPRA performance indicatoren

Kerncijfers vastgoed	31/03/2022	31/12/2021
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) <sup>1</sup>	5.014	4.896
Aantal gebouwen	583	587
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,5%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,0%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	5,1%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%
WAULT (in jaren)	20	20
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,5%	0,5%
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	4,1%	1,9%
Financiële kerncijfers	31/03/2022	31/12/2021
Schuldgraad (in %)	43,2%	42,6%
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	1,3%	1,4%
Gemiddelde kost van de schulden (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	1,5%	1,6%
Gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	5,4	5,7
Indekkingsgraad (in %)	84,7%	90,3%
	31/03/2022	31/03/2021
Huurinkomsten (in miljoen €)	64,9	53,4
EPRA Earnings* (in miljoen €)	40,4	32,2
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	117,2	44,7
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	19,8%	20,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	19,7%	20,0%
Kerncijfers per aandeel	31/03/2022	31/12/2021
EPRA NRV* (in €/aandeel)	91,2	88,4
EPRA NTA* (in €/aandeel)	78,7	76,0
EPRA NDV* (in €/aandeel)	77,8	72,3
	31/03/2022	31/03/2021
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	1,11	0,97
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	3,23	1,35

<sup>1</sup> 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.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 januari 2022

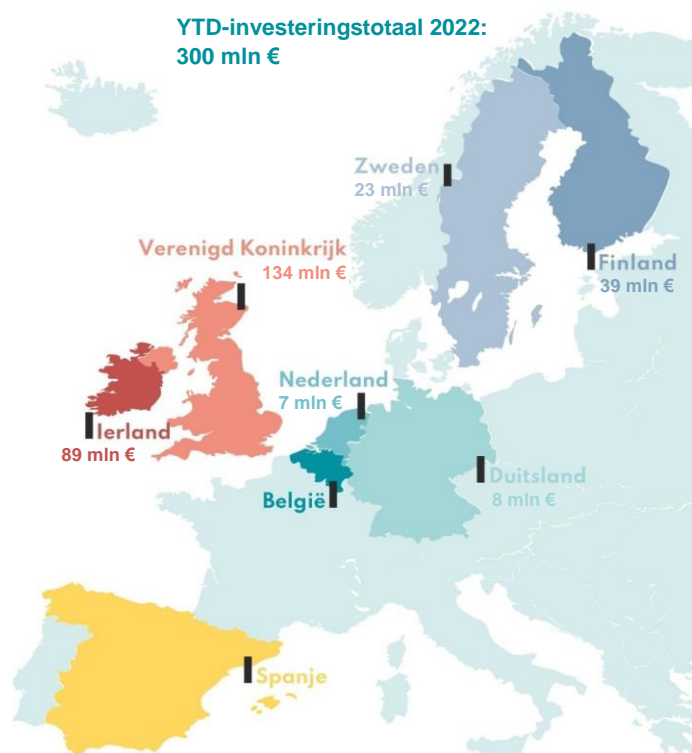
In de eerste maanden van 2022 heeft Aedifica aangetoond dat ze haar ambities als toonaangevende Europese zorgvastgoedinvesteerder onverminderd blijft waarmaken. De Groep boekte opnieuw solide resultaten, terwijl de internationale expansie zich op kruissnelheid voortzette met talrijke opleveringen en acquisities.

#### EUROPESE EXPANSIE

Aedifica's ambities kwamen andermaal tot uiting door de aankondiging van nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten verspreid over Europa ten bedrage van ca. 300 miljoen € (YTD). Daarnaast werden in de loop van het eerste kwartaal in totaal negen projecten uit het investeringsprogramma afgerond voor een bedrag van ca. 46 miljoen €.

Eind maart 2022 is Aedifica's vastgoedportefeuille gegroeid tot 583 sites met capaciteit voor meer dan 33.100 bewoners en ruim 10.500 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille\* is met ca. 117 miljoen € gestegen (+2%) tot 5.014 miljoen € (tegenover 4.896 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

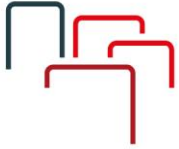
Daarnaast heeft de Groep op 31 maart 2021 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 835 miljoen € (zie bijlage 3). Rekening houdend met dat investeringsprogramma zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting tegen eind 2024 de kaap van 5,8 miljard € bereiken.



#### SOLIDE RESULTATEN

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op het zorgvuldig beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huuromzet van 64,9 miljoen € (53,4 miljoen € op 31 maart 2021, een stijging van ca. 22%). De EPRA Earnings\* liggen lichtjes boven het vooropgestelde budget en bedragen 40,4 miljoen € (32,2 miljoen € op 31 maart 2021, een stijging van ca. 26%), hetzij 1,11 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 117,2 miljoen €. Aedifica heeft aangetoond dat het in staat is om te groeien en tegelijkertijd een sterke focus op financiële prestaties te behouden door een stijging van de winst per aandeel en een gezonde schuldgraad. Rekening houdend met de volatiele macro-economische context als gevolg van de hoge inflatie, stijgende rentevoeten en de huidige geopolitieke situatie, kan Aedifica's raad van bestuur dankzij deze solide resultaten haar vooruitzichten voor het boekjaar 2022 herbevestigen<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Zie jaarlijks persbericht van 23 februari 2022.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### DUURZAME GROEI

Aedifica focust meer dan ooit op duurzaamheid en werkt daarbij nauw samen met haar operationele partners. Om tegen 2050 de uitstoot tot netto-nul te reduceren, heeft Aedifica een groene bijlage voor haar huurcontracten ontwikkeld (zie sectie 5.3). Het succes van Aedifica's ambitieuze MVO-strategie blijkt uit de verhoging van de MSCI-rating van BBB naar A en de award die onlangs werd toegekend aan haar eerste duurzame obligatie die in september 2021 werd uitgegeven. In het MVO-verslag over het boekjaar 2021 (dat in juni 2022 zal worden gepubliceerd) zal Aedifica een uitgebreide update geven over de vooruitgang die de Groep heeft geboekt bij de uitvoering van haar MVO-strategie en zal de nieuwe 'net zero carbon pathway' en de vernieuwde doelstellingen en acties voor de komende jaren worden toegelicht.

### TOEKOMSTIGE GROEI

Sinds het begin van het jaar heeft Aedifica met een omvangrijke reeks nieuwe investeringen en de voltooiing van verschillende ontwikkelingsprojecten verspreid over Europa opnieuw bewezen dat het ook in een volatiel macro-economisch klimaat haar internationale groeiambities waar kan maken. Aangezien diverse nieuwe investeringsopportunities momenteel bestudeerd worden, wil de Groep ook in de verdere maanden van 2022 verdergaan op het ingeslagen pad. Ook zonder rekening te houden met nieuwe investeringen, wordt de toekomstige groei van de Groep verzekerd door een omvangrijk investeringsprogramma. Door die combinatie van nieuwe investeringen en bestaande afspraken rond de ontwikkeling, acquisitie, renovatie, uitbreiding en herontwikkeling van talrijke sites, kan Aedifica een portefeuille opbouwen van kwalitatieve gebouwen die aantrekkelijke nettorendementen bieden en haar positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigen.



*Les Charrières in Jersey*

*Deel van de portefeuille van 5 woonzorgcentra die verworven werden op 1 april 2022*



11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

## 2. Belangrijke gebeurtenissen

### 2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen in het eerste kwartaal

- 133 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

In het eerste kwartaal heeft Aedifica investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in twaalf zorglocaties in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland ten bedrage van ca. 133 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) <sup>1</sup>	Pipeline (miljoen €) <sup>2</sup>	Huurrendement (approx. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
<b>Duitsland</b>				-	<b>7,5</b>				
An der Therme	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Mühlhausen	25/03/2022	-	7,5	5%	In de komende weken	WAULT 14 jaar - NN	Alloheim
<b>Verenigd Koninkrijk</b> <sup>3</sup>				<b>12</b>	<b>38,5</b>				
Market Drayton Great Hales	Ontwikkeling	Market Drayton	17/02/2022	-	16	6%	Q1 2023	30 jaar - NNN	MMCG
Rawdon Green Lane Northampton Thompson Way	Acquisitie & ontwikkeling	Rawdon Northampton	24/03/2022	12	22,5	5,5%	Q3 2022	35 jaar - NNN	Danforth Halcyon Care Homes
<b>Finland</b>				-	<b>22,5</b>				
Äänekoski Ääneniementie	Ontwikkeling	Äänekoski	16/03/2022	-	2	6%	Q4 2022	20 jaar - NN	Hoitokoti Ääneniemien Helmi Pilke
Liminka Saunaranantie	Ontwikkeling	Liminka	16/03/2022	-	2,5	6%	Q3 2022	15 jaar - NN	Gemeente
Kerava Lehmuskatu	Ontwikkeling	Kerava	16/03/2022	-	7,5	6%	Q4 2022	20 jaar - NNN	Gemeente
Jyväskylä Äiläkinkatu	Uitbreiding	Jyväskylä	22/03/2022	-	2	6%	Q4 2022	15 jaar - NN	Gemeente
Tampere Teräskatu	Ontwikkeling	Tampere	24/03/2022	-	8,5	6%	Q4 2023	20 jaar - NN	Gemeente
<b>Zweden</b> <sup>3</sup>				<b>2,5</b>	<b>18</b>				
Nynäshamn Källberga	Acquisitie & ontwikkeling	Nynäshamn	21/02/2022	2	16,5	6%	Q4 2023	15 jaar - NN	Raoul Wallenbergskolan Humana
Strängnäs Bivägen	Acquisitie & ontwikkeling	Strängnäs	28/02/2022	0,5	1,5	6%	Q1 2023	15 jaar - NN	
<b>Ierland</b>				<b>5,5</b>	<b>26,5</b>				
Dublin Crumlin	Acquisitie & ontwikkeling	Dublin	16/03/2022	5,5	26,5	5,5%	Q4 2023	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
<b>Totaal</b>				<b>20</b>	<b>113</b>				

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

<sup>2</sup> 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).

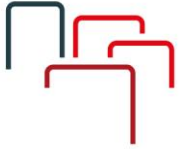
<sup>3</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



*Nynäshamn Källberga in Nynäshamn (SE)  
School die wordt opgeleverd in Q4 2023*



*Market Drayton Great Hales in Market Drayton (UK)  
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q1 2023*



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – 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. 46 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) <sup>1</sup>	Huurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
<b>Duitsland</b>				<b>8</b>			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 jaar - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Am Tierpark	Renovatie	Ueckermünde	31/03/2022	1	>5%	23 jaar - NN	Vitanas
<b>Nederland</b>				<b>23</b>			
LLT Almere Buiten	Ontwikkeling	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 jaar - NNN	Saamborgh
Het Gouden Hart Soest <sup>2</sup>	Ontwikkeling	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Het Gouden Hart Lelystad <sup>2</sup>	Ontwikkeling	Lelystad	25/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Martha Flora Goes	Ontwikkeling	Goes	28/02/2022	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Stepping Stones Blaricum <sup>2</sup>	Ontwikkeling	Blaricum	28/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
<b>Verenigd Koninkrijk</b> <sup>3</sup>				<b>12</b>			
Wellingborough Glenvale Park	Ontwikkeling	Wellingborough	31/03/2022	12	5,5%	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
<b>Finland</b>				<b>3</b>			
Jyväskylä Haukankaari	Ontwikkeling	Jyväskylä	31/01/2022	3	6%	20 jaar - NN	RinneKoti
<b>Totaal</b>				<b>46</b>			

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dit project werd ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financierden elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica financierde.

<sup>3</sup> Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

### - Desinvesteringen in Finland

In het eerste kwartaal werden negen sites in Finland verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

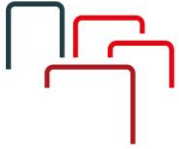
Naam	Locatie	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
<b>Finland</b>			
Oulun Rakkakiventie	Oulu	28/01/2022	29
Ylöjärven Mustarastantie	Ylöjärvi		
Oulun Kehätie	Oulu		
Porin Palokärjentie	Pori		
Sipoon Satotalmantie	Sipoo		
Vihdin Pengerkuja	Vihti		
Joutsenon Päiväkoti	Lappeenranta		
Siilinjärven Honkarannantie	Siilinjärvi		
Kouvolan Pappilantie	Kouvola		
<b>Totaal</b>			<b>29</b>



Jyväskylä Haukankaari in Jyväskylä (FI)  
Specialistisch residentieel zorgcentrum voltooid in januari 2022



Het Gouden Hart Lelystad in Lelystad (NL)  
Woonzorgcentrum voltooid in februari 2022



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 2.2. Belangrijke gebeurtenissen na 31 maart 2022

- Bijna 168 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

Na 31 maart 2022 heeft Aedifica een reeks nieuwe acquisities en ontwikkelingsprojecten in Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland aangekondigd voor een bedrag van ca. 167,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) <sup>1</sup>	Pipeline (miljoen €) <sup>2</sup>	Huurrendement (ca. %)	Oplevering/uitvoering	Huurcontract	Uitbater
<b>Nederland</b>				<b>4,5</b>	<b>2,5</b>				
Oosterbeek Warm Hart <sup>3</sup>	Acquisitie & ontwikkeling	Oosterbeek	01/04/2022	4,5	2,5	5,5%	Q4 2022	20 jaar - NNN	Warm Hart
<b>Verenigd Koninkrijk <sup>4</sup></b>				<b>56,5</b>	<b>27,5</b>				
Dawlish	Acquisitie & ontwikkeling	Dawlish	01/04/2022	2,5	12,5	6,5%	Q4 2023	30 jaar - NNN	MMCG
Channel Island-portefeuille (6 woonzorgcentra)	Acquisitie & uitbreiding	Jersey & Isle of Man	01/04/2022	54	15	6%	-	25 jaar - NNN	LV Care Group
<b>Finland</b>				<b>-</b>	<b>16,5</b>				
Helsinki Käräjätuvantie	Ontwikkeling	Helsinki	20/04/2022	-	8,5	6%	Q4 2024	20 jaar - NN	Gemeente
Helsinki Kutomokuja	Ontwikkeling	Helsinki	20/04/2022	-	8	6%	Q4 2024	20 jaar - NN	Gemeente
<b>Zweden <sup>4</sup></b>				<b>3</b>	<b>-</b>				
Staffanstorp Borggårdsallén	Acquisitie	Staffanstorp	01/04/2022	3	-	6%	-	14 jaar - NN	Gemeente
<b>Ierland</b>				<b>-</b>	<b>57</b>				
Silver Stream-portefeuille (3 woonzorgcentra)	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Dundalk, Duleek, Riverstick	01/04/2022	-	57	5%	In de komende weken	25 jaar - NNN	Silver Stream Healthcare
<b>Totaal</b>				<b>64</b>	<b>103,5</b>				

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

- Desinvestering in België

Na 31 maart 2022 werd één site in België verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Locatie	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
<b>België</b>			
La Boule de Cristal	Wanlin	27/04/2022	2,3
<b>Totaal</b>			<b>2,3</b>



*Le Petit Bosquet in Jersey (UK)  
Woonzorgcentrum verworven in april 2022*



*Dundalk Nursing Home in Dundalk (IE)  
Woonzorgcentrum verworven in april 2022*



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### - Opleveringen in Nederland en Finland

Na 31 maart 2022 heeft Aedifica twee ontwikkelingsprojecten uit het investeringsprogramma opgeleverd in Nederland en Finland.

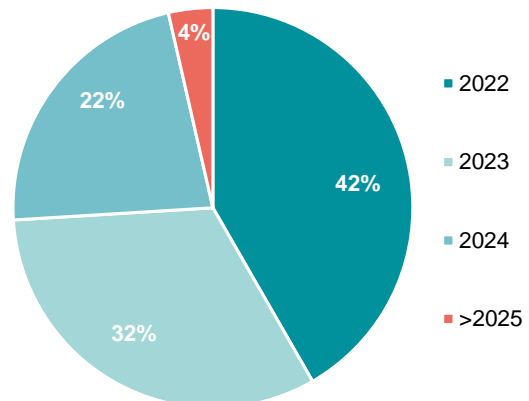
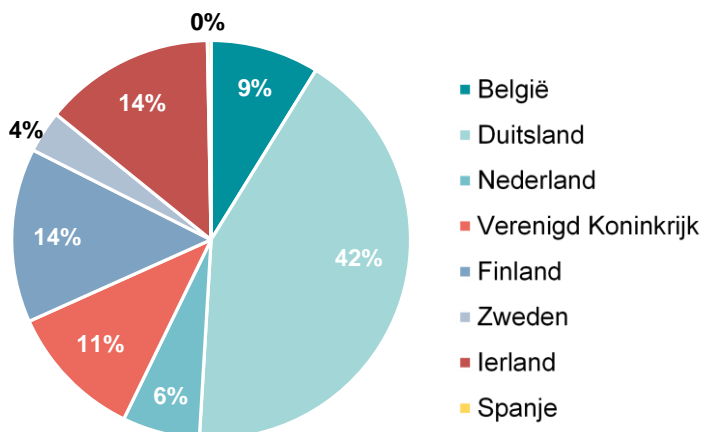
Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) <sup>1</sup>	Huurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
<b>Nederland</b>				<b>4</b>			
Het Gouden Hart Woudenberg <sup>2</sup>	Ontwikkeling	Woudenberg	09/05/2022	4	5,5%	NNN	Korian Netherlands
<b>Finland</b>				<b>3</b>			
Tampereen Haiharansuu	Ontwikkeling	Tampere	08/04/2022	3	6,5%	15 jaar – NN	Tampereen ensija turvakoti
<b>Totaal</b>				<b>7</b>			

<sup>1</sup> 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.

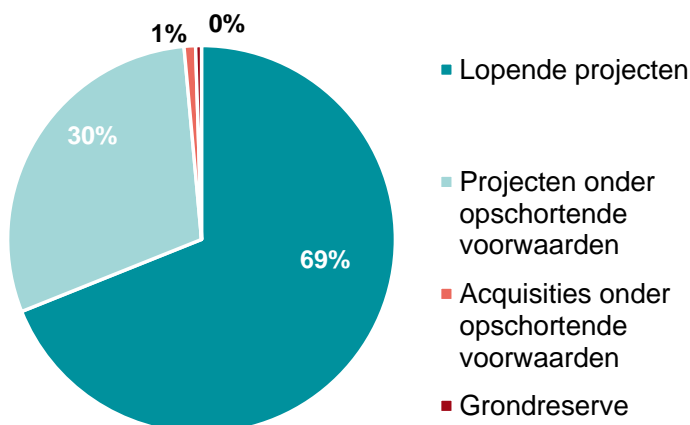
<sup>2</sup> Dit project werd ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financierden elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica financierde.

### 2.3. Investeringsprogramma op 31 maart 2022

Aedifica heeft op 31 maart 2022 een totaal investeringsprogramma van ca. 835 miljoen € (zie bijlage 3). Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Tampere Sisunaukio in Tampere (FI)  
Service community centre die wordt opgeleverd in Q1 2023





11 mei 2022 – 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 het boekjaar 2022 heeft Aedifica opnieuw haar financiële middelen versterkt. De Groep heeft nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten met vervaldagen tussen 2027 en 2028. Aedifica sloot kredieten af voor een totaal bedrag van 105 miljoen €, waaronder 65 miljoen € aan nieuwe financieringen en 40 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen.

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

<b>Financiële schuld (in miljoen €) <sup>1</sup></b>	<b>Lijnen</b>	<b>Opname</b>	<b>waarvan thesaurie- bewijzen</b>
31/12/2022	410	380	371
31/12/2023	371	166	-
31/12/2024	432	272	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	220	-
31/12/2027	156	91	50
>31/12/2027	928	888	37
<b>Totaal op 31 maart 2022</b>	<b>3.188</b>	<b>2.193</b>	<b>458</b>
<b>Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) <sup>2</sup></b>	<b>4,5</b>	<b>5,4</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2022 (1,18683 £/€).

<sup>2</sup> Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

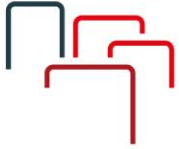
Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 31 maart 2022 5,4 jaar. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het commercial paper op korte termijn bedraagt op 31 maart 2022 624 miljoen €.

Op 31 maart 2022 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 43,2%.

S&P heeft Aedifica een investment-grade rating van BBB met stabiele vooruitzichten toegekend. Die rating is een afspiegeling van de sterkte van Aedifica's balans en bedrijfsmodel. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en de langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zouden moeten blijven genereren

Op 31 maart 2022 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 84,7%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld (31 december 2021: 90,3%). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 6,4 jaar.

De duurzame financiering van de Groep bedraagt 26% van de opgenomen financiële schuld.



11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

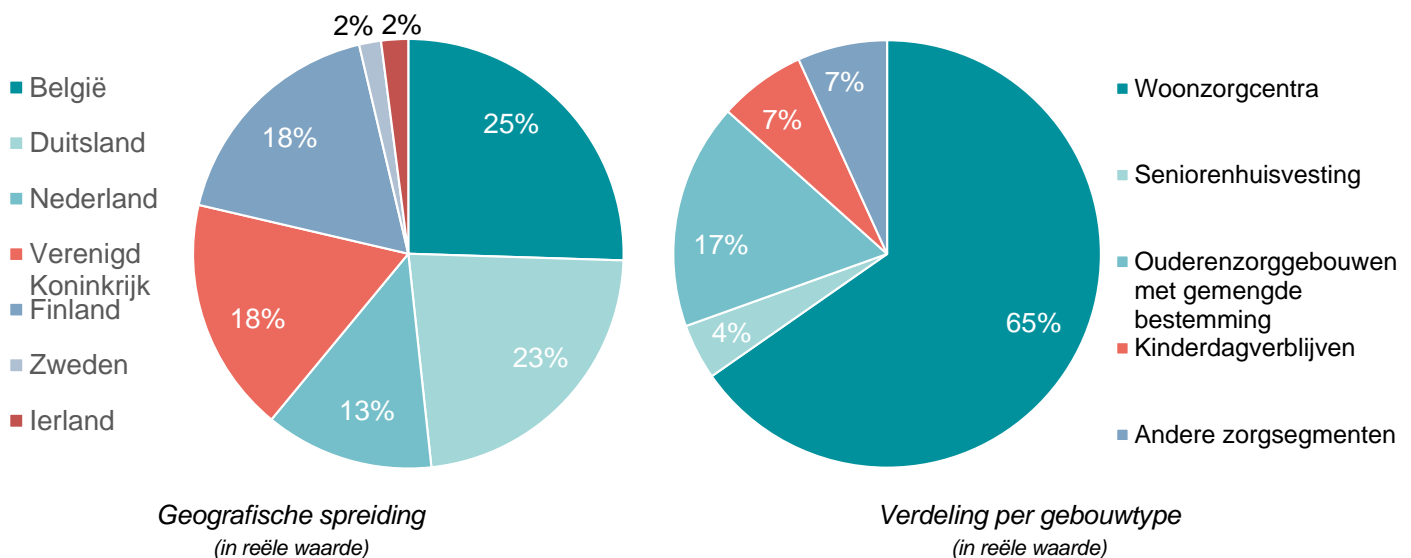
#### 4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 maart 2022

##### 4.1. Patrimonium op 31 maart 2022

In de loop van het eerste kwartaal van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**<sup>3</sup> met ca. 117 miljoen € gestegen van 4.896 miljoen € tot 5.014 miljoen €. Deze waarde van 5.014 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>4</sup> (4.846 miljoen €) en de projectontwikkelingen (167 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 2% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die gerealiseerd werden (zie sectie 2.1 hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1 hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat wordt opgenomen (+63,5 miljoen € of +1,7%). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: +6,7 miljoen € (+0,2%);
- Duitsland: +22,1 miljoen € (+0,6%);
- Nederland: +20,4 miljoen € (+0,5%);
- Verenigd Koninkrijk: +1,8 miljoen € (+0,1%);
- Finland: +10,8 miljoen € (+0,3%);
- Zweden: +1,2 miljoen € (+0,0%);
- Ierland: +0,5 miljoen € (+0,0%).

Op 31 maart 2022 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop\*) 583 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor meer dan 33.100 bewoners en meer dan 10.500 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.048.000 m<sup>2</sup>.



De **globale bezettingsgraad**<sup>5</sup> van de portefeuille bedraagt 100% op 31 maart 2022.

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

<sup>3</sup> Inclusief de activa bestemd voor verkoop\*.

<sup>4</sup> Inclusief de activa bestemd voor verkoop\* en een gebruiksrecht van 60 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

<sup>5</sup> De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 4.2. Brutorendement per land

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

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

31/03/2022

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK <sup>°°</sup>	FI	SE <sup>°°</sup>	IE	ES	Vastgoed- beleggingen in exploitatie <sup>°°°</sup>	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- rechten van gronden	Vastgoed- beleggingen <sup>°°°</sup>
<b>Reële waarde</b>	1.220.287	1.090.740	606.930	846.490	845.940	78.742	97.067	-	<b>4.786.196</b>	167.277	60.237	<b>5.013.710</b>
<b>Jaarlijkse contractuele huurgelden</b>	65.058	55.737	32.793	54.464	45.072	3.854	5.025	-	<b>262.003</b>	-	-	-
<b>Brutorendement (%)<sup>°</sup></b>	5,3%	5,1%	5,4%	6,4%	5,3%	4,9%	5,2%	-	<b>5,5%</b>	-	-	-

31/12/2021

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

<sup>°</sup> Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderiving worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland, Finland en Zweden (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).

<sup>°°</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2022 (1,18683 £/€ en 0,09625 SEK/€).

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



11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/03/2022	31/03/2021
Huurinkomsten	64.881	53.351
Met verhuur verbonden kosten	-108	35
Nettohuurresultaat	64.773	53.386
Operationele kosten*	-12.222	-10.722
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	52.551	42.664
Exploitiemarge* (%)	81,1%	79,9%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-8.181	-7.957
Belastingen	-3.694	-2.393
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	-121	-34
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-116	-79
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>40.439</b>	<b>32.201</b>
Noemer (IAS 33)	36.307.330	33.086.572
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>1,11</b>	<b>0,97</b>
EPRA Earnings*	40.439	32.201
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	35.474	4.880
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	51.066	11.526
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	357	0
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.813	0
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-8.640	-5.279
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	391	1.428
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-104	-53
Afrondingsverschil	0	0
<b>Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>117.170</b>	<b>44.703</b>
Noemer (IAS 33)	36.307.330	33.086.572
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>3,23</b>	<b>1,35</b>

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het eerste kwartaal van het lopende boekjaar (1 januari 2022 tot en met 31 maart 2022) bedraagt 64,9 miljoen €, een stijging van ca. 22% ten opzichte van de omzet op 31 maart 2021 (53,4 miljoen €).

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2022.01-2022.03	2021.01 – 2021.12	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* °	Var. (%)
België	16.145	15.428	+2,6%	4,6%
Duitsland	13.917	9.302	+1,2%	49,6%
Nederland	8.020	7.302	+2,0%	9,8%
Verenigd Koninkrijk	13.283	11.551	+5,4%	15,0%
Finland	11.346	9.387	+3,6%	20,9%
Zweden	951	217	+2,7%	338,2%
Ierland	1.219	164	-	643,3%
Spanje	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>64.881</b>	<b>53.351</b>	<b>+4,1%</b>	<b>+21,6%</b>

° 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.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – 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** (0,1 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 64,8 miljoen € (+21% ten opzichte van 31 maart 2021).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 64,6 miljoen € (31 maart 2021: 52,6 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 61,6 miljoen € (31 maart 2021: 49,9 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge\* van 95,2% (31 maart 2021: 93,5%).

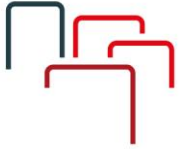
Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 9,3 miljoen € (31 maart 2021: 8,0 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 23% tot 52,6 miljoen € (31 maart 2021: 42,7 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge\*** van 81,1% (31 maart 2021: 79,9%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 6,9 miljoen € (31 maart 2021: 6,8 miljoen €). De **gemiddelde effectieve interestvoet\*** met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 1,5%, lager dan tijdens het vorige boekjaar (1,6%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings\* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde\*** tot een nettolast van 8,2 miljoen € (31 maart 2021: 8,0 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (31 maart 2022: 3,7 miljoen €; 31 maart 2021: 2,4 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. In de Nederlandse dochtervennootschappen werd er voorzichtigheidshalve voor geopteerd om een gemeenschappelijke belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschap onverminderd aanspraak maakt op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een 'Fiscale Beleggingsinstelling'. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

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

De **EPRA Earnings\*** (zie bijlage 4.4.1) bedragen 40,4 miljoen € (31 maart 2021: 32,2 miljoen €), hetzij 1,11 € per aandeel (31 maart 2021: 0,97 € 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 2021. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is lichtjes hoger dan het vooropgestelde budget.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

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

- Over het eerste kwartaal bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>6</sup> en de projectontwikkelingen** een stijging van 51,1 miljoen € (31 maart 2021: 11,5 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan sommige minderheids-aandeelhouders, 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 2022 vertegenwoordigt een opbrengst van 35,5 miljoen € (31 maart 2021: een opbrengst van 4,9 miljoen €) als gevolg van de stijging van de langetermijnrente.
- De **meerwaarden op verkopen** (31 maart 2022: 0,4 miljoen €; 31 maart 2021: -0,0 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- De **taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** vertegenwoordigt op 31 maart 2022 een opbrengst van 1,8 miljoen € (tegenover 0,0 miljoen € op 31 maart 2021).
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (last van 8,6 miljoen € op 31 maart 2022, tegenover een last van 5,3 miljoen € op 31 maart 2021) omvatten twee elementen. De uitgestelde belastingen (last van 8,6 miljoen € op 31 maart 2022, tegenover een last van 5,3 miljoen € op 31 maart 2021) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. De **exit taks** (last van 0,0 miljoen € op 31 maart 2022, tegenover een last van 0,1 miljoen € op 31 maart 2021) stemt overeen met het verschil tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de voorziene fusiedatum.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 117,2 miljoen € (31 maart 2021: 44,7 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 3,23 € (31 maart 2021: 1,35 €).

<sup>6</sup> Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2021 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingdeskundigen geschat werd op 31 maart 2022. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden.



11 mei 2022 – 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 indekkingsinstrumenten<sup>7</sup> bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 79,56 € op 31 maart 2022 (31 december 2021: 77,35 € per aandeel).

<b>Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	79,56	77,35
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>0,47</u>	<u>-0,75</u>
Nettoactiefwaarde	80,03	76,60
<b>Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)</b>	<b>36.308.157</b>	<b>36.308.157</b>
<b>Aantal aandelen</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Aantal beursgenoteerde aandelen	36.308.157	33.086.572
Totaal aantal eigen aandelen	0	0
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	36.308.157	33.086.572
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	36.307.330	33.086.572
Aantal dividendrechten <sup>o</sup>	36.308.157	33.086.572

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

## 5. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

### 5.1. Aedifica verbetert haar MSCI-rating

Aedifica's ambitieuze duurzaamheidsstrategie werpt zijn vruchten af, zoals blijkt uit de scores van verschillende ESG-beoordelingen. In februari 2022 heeft MSCI, die de weerbaarheid van bedrijven tegen ESG-risico's op lange termijn meet, de rating van de Groep opgetrokken van BBB naar A. Raadpleeg Aedifica's website om meer te weten te komen over haar duurzaamheidsscores.

### 5.2. Aedifica wint de 'Sustainability bond of the year – corporate' award

Aedifica's duurzame obligatie van 500 miljoen €, die in september 2021 werd uitgegeven en op veel belangstelling van beleggers kon rekenen, heeft de award voor 'Sustainability bond of the year – corporate' gewonnen tijdens de 2022 Environmental Finance Bond Awards. In hun verslag prees de jury onze eerste duurzame obligatie als een unieke kans om te beleggen in een product dat een duidelijke ecologische en sociale impact heeft op een sector die belangrijker is dan ooit tevoren.

<sup>7</sup> Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +0,47 € per aandeel op 31 maart 2022 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 17,1 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.



11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
**Onder embargo tot 07u30 CET**

### 5.3. Groene huurcontracten

Aedifica engageert zich om tegen 2050 de uitstoot van haar volledige portefeuille tot netto-nul te reduceren om aan de doelstellingen van het Akkoord van Parijs te voldoen en zo bij te dragen aan de aanpak van de klimaatcrisis. Om CO<sub>2</sub>-neutraal te worden, implementeert Aedifica een 'net zero carbon pathway'. Aangezien een groot deel van de uitstoot van de Groep betrekking heeft op de zogenaamde 'scope 3 downstream CO<sub>2</sub>-emissies' (voornamelijk als gevolg van energie die wordt verbruikt door exploitanten en bewoners), werkt Aedifica nauw samen met haar exploitanten om die doelstelling te bereiken.

In dat verband heeft Aedifica een gemeenschappelijk referentiekader ontwikkeld voor de samenwerking tussen de groep en haar exploitanten, dat wederzijdse verplichtingen omvat (bijvoorbeeld het delen van gegevens over energieverbruik, het uitwisselen van best practices/ervaringen, het afzien van bouwwerken die een negatieve invloed hebben op de milieuprestaties van gebouwen) enerzijds, en aanbevelingen voor de verdere verbetering van de milieuprestaties van gebouwen anderzijds.

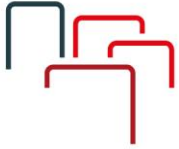
Dat gemeenschappelijke referentiekader heeft de vorm aangenomen van een groene bijlage bij de huurovereenkomsten die integraal deel zal gaan uitmaken van de huurcontracten in elk van de landen waar Aedifica actief is.

## 6. Financiële kalender<sup>8</sup>

Financiële kalender	
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2021	Vanaf 17/05/2022
MVO-verslag 2021	Juni 2022
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2022	05/08/2022
Tussentijdse resultaten 30/09/2022	09/11/2022
Jaarlijks persbericht 31/12/2022	Februari 2023
Jaarlijks financieel verslag 2022	Maart 2023
Tussentijdse resultaten 31/03/2023	Mei 2023
Gewone algemene vergadering 2023	09/05/2023
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2022	Vanaf 16/05/2023

<sup>8</sup> Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.





## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### Over Aedifica

Aedifica is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht die zich specialiseert in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren. Aedifica heeft een portefeuille van meer dan 580 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van ca. 5 miljard €.

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

Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De marktkapitalisatie bedroeg op 10 mei 2022 ca. 4,0 miljard €.

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

### Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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

### Voor alle bijkomende informatie

#### **Ingrid Daerden**

Chief Financial Officer

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

#### **Delphine Noirhomme**

Investor Relations Manager

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

**Ontdek Aedifica's Duurzaamheidsverslag**

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





# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### Bijlagen

#### 1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	31/03/2022	31/03/2021
I. Huurinkomsten	64.881	53.351
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-108	35
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>64.773</b>	<b>53.386</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.214	1.044
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen	-2.204	-1.044
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-232	-762
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>64.551</b>	<b>52.624</b>
IX. Technische kosten	-885	-334
X. Commerciële kosten	-5	-23
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3	-1
XII. Beheerkosten vastgoed	-986	-1.063
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.025	-1.278
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-2.904</b>	<b>-2.699</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>61.647</b>	<b>49.925</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-9.343	-8.029
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	247	768
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>52.551</b>	<b>42.664</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	357	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	51.066	11.526
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>103.974</b>	<b>54.190</b>
XX. Financiële opbrengsten	501	5
XXI. Netto-interestkosten	-6.857	-6.777
XXII. Andere financiële kosten	-1.825	-1.185
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	35.474	4.880
<b>Financieel resultaat</b>	<b>27.293</b>	<b>-3.077</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	270	1.394
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>131.537</b>	<b>52.507</b>
XXV. Vennootschapsbelasting	-14.147	-7.595
XXVI. Exit taks	0	-77
<b>Belastingen</b>	<b>-14.147</b>	<b>-7.672</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>117.390</b>	<b>44.835</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	220	132
<b>Aandeelhouders van de groep</b>	<b>117.170</b>	<b>44.703</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	3,23	1,35
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	3,23	1,35



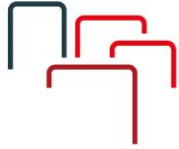
## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 2. Geconsolideerde balans

<b>ACTIVA</b> (x 1.000 €)	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>I. Vaste activa</b>		
A. Goodwill	161.726	161.726
B. Immateriële vaste activa	1.974	1.934
C. Vastgoedbeleggingen	4.996.749	4.861.062
D. Andere materiële vaste activa	2.160	2.369
E. Financiële vaste activa	34.152	7.479
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	3.887	3.116
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	38.421	40.522
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>5.239.069</b>	<b>5.078.208</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		
A. Activa bestemd voor verkoop	16.961	35.360
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	23.870	20.434
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa <sup>9</sup>	85.448	7.368
F. Kas en kasequivalenten	24.940	15.335
G. Overlopende rekeningen	3.641	5.162
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>154.860</b>	<b>83.659</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>5.393.929</b>	<b>5.161.867</b>

<sup>9</sup> Het bedrag van deze post op 31 maart 2022 is uitzonderlijk hoog door acquisities waarvoor de middelen reeds op 31 maart waren overgemaakt, terwijl de acquisities pas op 1 april werden afgerond.



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
(x 1.000 €)		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		
A. Kapitaal	917.101	917.101
B. Uitgiftepremies	1.301.002	1.301.002
C. Reserves	570.581	281.244
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	349.234	349.234
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-125.020	-125.020
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	-4.346	-12.784
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-26.872	-26.872
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	72	72
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	23.229	24.869
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-24.696	-24.696
m. Andere reserves	3.015	3.015
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	370.071	87.532
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	5.894	5.894
D. Nettoresultaat van het boekjaar	117.170	281.824
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>2.905.854</b>	<b>2.781.171</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>4.979</b>	<b>4.226</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>2.910.833</b>	<b>2.785.397</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.771.966	1.756.679
a. Kredietinstellingen	975.084	959.522
c. Andere	796.882	797.157
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	81.575	96.154
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	16.165	33.326
b. Andere	65.410	62.828
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	375	500
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	130.655	121.283
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>1.984.571</b>	<b>1.974.616</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	415.817	324.398
a. Kredietinstellingen	44.817	48.398
c. Andere	371.000	276.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.705	2.616
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	59.551	50.109
a. Exit taks	298	298
b. Andere	59.253	49.811
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	20.452	24.731
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>498.525</b>	<b>401.854</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.483.096</b>	<b>2.376.470</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>5.393.929</b>	<b>5.161.867</b>



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 3. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) <sup>1</sup>	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/03/2022	Nog uit te voeren
<b>Lopende projecten</b>		<b>575</b>	<b>158</b>	<b>418</b>
<b>Oplevering 2022</b>		<b>294</b>	<b>129</b>	<b>165</b>
<b>BE</b>		<b>6</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	4	2
<b>DE</b>		<b>95</b>	<b>42</b>	<b>52</b>
Am Stadtpark	Vitanas	5	2	3
Quartier am Rathausmarkt <sup>2</sup>	Residenz Management	16	8	8
Rosengarten	Vitanas	8	5	3
Seniorenheim Haus Wellengrund <sup>2</sup>	Argentum	8	7	1
Seniorenquartier Langwedel <sup>2,3</sup>	EMVIA Living	16	5	11
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	8	2
Am Parnassturm	Vitanas	3	1	3
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
Twistringen <sup>2,4</sup>	EMVIA Living	13	6	7
Uetze <sup>2,4</sup>	EMVIA Living	15	0	15
<b>NL</b>		<b>23</b>	<b>12</b>	<b>11</b>
Residentie Boldershof	Korian Netherlands	1	0	0
Vinea Domini <sup>2</sup>	Korian Netherlands	4	4	0
Het Gouden Hart Woudenberg <sup>2,5,7</sup>	Korian Netherlands	4	3	1
Martha Flora Breda <sup>2</sup>	Martha Flora	5	1	4
Waarder Molendijk <sup>2,6</sup>	Stichting Fundis	5	0	5
<b>UK</b>		<b>49</b>	<b>8</b>	<b>41</b>
Burlington-projecten	Burlington	2	0	2
Blenheim MMCG	Maria Mallaband	7	0	7
Shipleigh Canal Works <sup>2</sup>	Burlington	8	4	4
Aylesbury Martin Dalby <sup>2</sup>	Maria Mallaband	10	4	6
Rawdon Green Lane <sup>2</sup>	Danforth Care	11	0	11
Northampton Thompson Way <sup>2</sup>	Halcyon Care Homes	11	0	11
<b>FI</b>		<b>84</b>	<b>46</b>	<b>37</b>
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	2	4
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	41	22	19
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	37	22	15
<b>SE</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Zweden – pipeline 2022	Meerdere huurders	2	1	1
<b>IE</b>		<b>36</b>	<b>15</b>	<b>21</b>
Tramore Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	7	8
St. Doolagh's <sup>2</sup>	Coolmine Caring Services Group	17	7	10
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	1	3
<b>Oplevering 2023</b>		<b>258</b>	<b>28</b>	<b>230</b>
<b>BE</b>		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	2	0	2
<b>DE</b>		<b>96</b>	<b>12</b>	<b>84</b>
Am Schäfersee	Vitanas	10	3	7
Seniorenquartier Sehnde <sup>2,3</sup>	EMVIA Living	12	3	10
Seniorenquartier Gera <sup>2,3</sup>	Specht Gruppe	16	1	15
Seniorenquartier Schwerin <sup>2,3</sup>	EMVIA Living	11	4	7
Haus Marxloh	Procuritas	4	0	4
Seniorenzentrum Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn <sup>2,4</sup>	Specht Gruppe	15	1	15
Fredenbeck <sup>2,4</sup>	Specht Gruppe	13	0	13
Hamburg-Rissen <sup>2,4</sup>	EMVIA Living	14	0	13
<b>NL</b>		<b>24</b>	<b>1</b>	<b>24</b>
Natatorium	Korian Netherlands	3	0	3
De Volder Staete <sup>2</sup>	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	10	0	10
Alphen Raadhuisstraat <sup>2,6</sup>	Stichting Fundis	4	1	3
Tiel Bladergroenstraat <sup>2</sup>	Saamborgh	7	0	7
<b>FI</b>		<b>34</b>	<b>5</b>	<b>29</b>
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	11	1	10
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	8	1	7
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	15	3	13
<b>IE</b>		<b>80</b>	<b>7</b>	<b>73</b>
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	3	12
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	4	10
Dublin Stepside <sup>2</sup>	Virtue	25	0	25
Dublin Crumlin <sup>2</sup>	Bartra Healthcare	26	0	26
<b>SE</b>		<b>20</b>	<b>2</b>	<b>18</b>
Zweden – pipeline 2023	Meerdere huurders	20	2	18



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) <sup>1</sup>	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/03/2022	Nog uit te voeren
<b>Oplevering 2024</b>		<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
DE		22	0	22
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach <sup>2,3</sup>	Specht Gruppe	20	0	20
<b>Oplevering 2025</b>		<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
DE		1	0	1
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
<b>Projecten onder opschortende voorwaarden</b>		<b>247</b>	<b>0</b>	<b>247</b>
<b>Oplevering 2022</b>		<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>
NL		5	0	5
Zwolle Koestraat <sup>2</sup>	Valuas	5	0	5
UK		31	0	31
Chard MMCG	Maria Mallaband	15	0	15
Market Drayton Great Hales	MMCG	16	0	16
SE		6	0	6
Singö 10:2 & Bergshammar Ekeby 6:66	Meerdere huurders	6	0	6
<b>Oplevering 2023</b>		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
UK		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
<b>Oplevering 2024</b>		<b>164</b>	<b>0</b>	<b>164</b>
BE		35	0	35
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	18	0	18
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) <sup>4</sup>	Specht Gruppe	130	0	130
<b>Oplevering 2025</b>		<b>14</b>	<b>0</b>	<b>14</b>
BE		14	0	14
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	14	0	14
<b>Oplevering 2026</b>		<b>11</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
BE		11	0	11
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	11	0	11
<b>Oplevering 2027</b>		<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
BE		4	0	4
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	4	0	4
<b>Acquisities onder opschortende voorwaarden</b>		<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Oplevering 2022</b>		<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
DE		8	0	8
An der Therme	Alloheim	8	0	8
<b>Grondreserve</b>		<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA</b>		<b>835</b>	<b>162</b>	<b>672</b>
Variatie van de reële waarde			-3	
Afrondingen & andere			7	
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>166</b>	

<sup>1</sup> Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 maart 2022 (1,18683 £/€ en 0,09625 SEK/€).

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

<sup>3</sup> Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

<sup>4</sup> Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> Dit project werd reeds voltooid na 31 maart 2022 (zie sectie 2.2 hierboven).

Bij het totale investeringsbudget moet nog ca. 46,5 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van verschillende ontwikkelingsprojecten in Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland na 31 maart 2022 (zie sectie 2.2 hierboven). Van het totale investeringsbudget werd na 31 maart 2022 reeds 7 miljoen € gerealiseerd (zie sectie 2.2 hierboven).



11 mei 2022 – 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 jaarlijks persbericht zijn aangeduid met een asterisk (\*). De prestatemaatstaven die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De definities van APM's, zoals toegepast op de financiële staten van Aedifica, kunnen verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen worden gebruikt.

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

(x 1.000 €)	31/03/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.769.235	4.651.161
+ Gebruiksrechten van gronden	60.237	57.947
+ Projectontwikkelingen	167.277	151.954
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>4.996.749</b>	<b>4.861.062</b>
+ Activa bestemd voor verkoop	16.961	35.360
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>5.013.710</b>	<b>4.896.422</b>
- Projectontwikkelingen	-167.277	-151.954
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b>	<b>4.846.433</b>	<b>4.744.468</b>

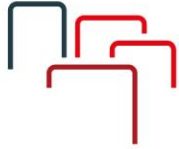
##### **4.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\***

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 €)	2022.01-2022.03	2021.01-2021.03
Huurinkomsten	64.881	53.351
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-12.072	-2.609
<b>= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*</b>	<b>52.809</b>	<b>50.742</b>

##### **4.3. Eigen vermogen**

(x 1.000 €)	31/03/2022	31/12/2021
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	2.905.854	2.781.171
- Effect van de uitkering van het dividendsaldo 2021	0	0
<b>Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2021</b>	<b>2.905.854</b>	<b>2.781.171</b>
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-17.052	27.317
<b>Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*</b>	<b>2.888.802</b>	<b>2.808.488</b>



11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

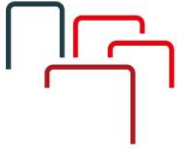
#### 4.4. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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:

##### 4.4.1. EPRA Earnings\*

<b>EPRA Earnings*</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
<i>x 1.000 €</i>		
<b>IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>117.170</b>	<b>44.703</b>
<b>Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:</b>		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-51.066	-11.526
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-357	0
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1.813	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-35.474	-4.880
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	8.640	5.279
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-391	-1.428
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	104	53
Afrondingsverschil	0	0
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>40.439</b>	<b>32.201</b>
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	36.307.330	33.086.572
<b>EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>1,11</b>	<b>0,97</b>
<b>EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>1,11</b>	<b>0,97</b>



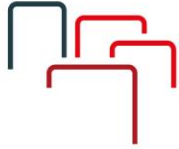


## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 4.4.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 31 maart 2022	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>2.905.854</b>	<b>2.905.854</b>	<b>2.905.854</b>
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>80,03</b>	<b>80,03</b>	<b>80,03</b>
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	2.623	2.623	2.623
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>2.903.231</b>	<b>2.903.231</b>	<b>2.903.231</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>2.903.231</b>	<b>2.903.231</b>	<b>2.903.231</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	134.131	134.131	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-17.052	-17.052	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-206.887	-206.887
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.974	
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			84.475
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	244.641	0	
<b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>3.310.112</b>	<b>2.856.610</b>	<b>2.825.980</b>
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>91,17</b>	<b>78,68</b>	<b>77,83</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	3.711.907	75%	100%



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

Situatie op 31 december 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>2.781.171</b>	<b>2.781.171</b>	<b>2.781.171</b>
<b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>76,60</b>	<b>76,60</b>	<b>76,60</b>
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	2.235	2.235	2.235
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>2.778.936</b>	<b>2.778.936</b>	<b>2.778.936</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>2.778.936</b>	<b>2.778.936</b>	<b>2.778.936</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	118.586	118.586	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	27.317	27.317	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-206.887	-206.887
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.934	
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			9.535
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	238.203	0	
<b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>3.208.203</b>	<b>2.761.180</b>	<b>2.626.745</b>
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
<b>Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>88,36</b>	<b>76,05</b>	<b>72,35</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	3.584.425	75%	100%



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

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

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	31/03/2022										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
<i>x 1.000 €</i>											
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.224.605	1.145.965	617.675	839.683	905.142	82.592	118.330	2.520	-	-	4.936.512
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint-ventures)	1.840,00	-	-	15.121	0	-	-	-	-	-	16.961
Min: Projectontwikkelingen	-6.158	-55.225	-10.745	-8.314	-59.202	-3.850	-21.263	-2.520	-	-	-167.277
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.220.287</b>	<b>1.090.740</b>	<b>606.930</b>	<b>846.490</b>	<b>845.940</b>	<b>78.742</b>	<b>97.067</b>	-	-	-	<b>4.786.196</b>
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	30.776	76.208	49.317	56.319	21.149	1.199	9.673	-	-	-	244.641
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.251.063</b>	<b>1.166.948</b>	<b>656.247</b>	<b>902.809</b>	<b>867.089</b>	<b>79.941</b>	<b>106.740</b>	-	-	-	<b>5.030.837</b>
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	63.119	52.710	32.234	51.000	44.329	3.854	5.125	-	-	-	252.370
Vastgoedkosten <sup>o</sup>	-154	-328	-444	-364	-1.727	-102	-11	-	-	-	-3.131
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>62.964</b>	<b>52.383</b>	<b>31.790</b>	<b>50.635</b>	<b>42.602</b>	<b>3.752</b>	<b>5.113</b>	-	-	-	<b>249.239</b>
Plus: Huur bij afloop van huurrijke periodes of andere huurkortingen	1.939	3.027	559	3.464	744	0	-100	-	-	-	9.633
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>64.904</b>	<b>55.409</b>	<b>32.349</b>	<b>54.099</b>	<b>43.345</b>	<b>3.752</b>	<b>5.013</b>	-	-	-	<b>258.872</b>
<b>EPRA NIY (in %)</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,8%</b>	-	-	-	<b>5,0%</b>
<b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,9%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>4,7%</b>	<b>4,7%</b>	-	-	-	<b>5,1%</b>

<sup>o</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.

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

<sup>o</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.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 4.4.4. EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/03/2022						
	Bruto- huurinkomsten <sup>1</sup>	Netto- huurinkomsten <sup>2</sup>	Vehurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
<b>Segment</b>							
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%
Niet toewijsbaar	-	-	-	-	-	-	0,0%
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>64.270</b>	<b>61.144</b>	<b>2.033.425</b>	<b>262.003</b>	<b>1.254</b>	<b>257.766</b>	<b>0,5%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2021	122	122					
Gebouwen bestemd voor verkoop	381	381					
Andere aanpassingen	-	-					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>64.773</b>	<b>61.647</b>					
<b>Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens</b>	<b>31/03/2021</b>						
	Bruto- huurinkomsten <sup>1</sup>	Netto- huurinkomsten <sup>2</sup>	Vehurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>3</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
<b>Segment</b>							
België	15.429	15.331	495.424	61.806	-	60.803	0,0%
Duitsland	9.010	8.774	425.465	36.959	-	35.115	0,0%
Nederland	7.233	6.241	366.079	30.289	661	30.704	2,2%
Verenigd Koninkrijk	10.462	9.566	271.733	48.895	-	46.950	0,0%
Finland	9.513	8.336	188.982	38.600	329	38.597	0,9%
Zweden	217	177	4.731	1.113	-	1.113	0,0%
Ierland	164	164	7.299	1.400	-	1.435	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
Niet toewijsbaar	-	-	-	-	-	-	0,0%
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>52.028</b>	<b>48.589</b>	<b>1.759.712</b>	<b>219.063</b>	<b>990</b>	<b>214.717</b>	<b>0,5%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2021	7	7					
Gebouwen bestemd voor verkoop	1.351	1.329					
Andere aanpassingen	-	-					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>53.386</b>	<b>49.925</b>					

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



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 4.4.5. EPRA Cost Ratios\*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/03/2022	31/03/2021
<b>Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-12.330</b>	<b>-10.687</b>
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-108	35
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	0	0
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	10	0
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	-232	-762
<i>Technische kosten</i>	-885	-334
<i>Commerciële kosten</i>	-5	-23
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-3	-1
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-986	-1.063
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.025	-1.278
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-9.343	-8.029
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	247	768
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)</b>	<b>-12.330</b>	<b>-10.687</b>
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	3	1
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)</b>	<b>-12.327</b>	<b>-10.686</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>62.418</b>	<b>53.351</b>
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)</b>	<b>19,8%</b>	<b>20,0%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)</b>	<b>19,7%</b>	<b>20,0%</b>
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	60	161

Aedifica activeert sommige project management kosten.



## PERSBERICHT Gereguleerde informatie

11 mei 2022 – vóór opening van de markten  
Onder embargo tot 07u30 CET

### 5. Investerings sinds begin 2022

In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep sinds 1 januari 2022 gerealiseerd heeft<sup>10</sup>.

(in miljoen €)		Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline <sup>1</sup>	Totaal
UK	Market Drayton Great Hales <sup>2</sup>	17/02/2022	Market Drayton	-	16	16
SE	Nynäshamn Källberga <sup>2</sup>	21/02/2022	Nynäshamn	2	17	18
SE	Strängnäs Bivägen <sup>2</sup>	28/02/2022	Strängnäs	0	2	2
IE	Crumlin	16/03/2022	Dublin	6	27	32
FI	Liminka Saunarannantie	16/03/2022	Liminka	-	2	2
FI	Kerava Lehmuskatu	16/03/2022	Kerava	-	7	7
FI	Äänekoski Ääneniementie	16/03/2022	Äänekoski	-	2	2
FI	Jyväskylä Ailakinkatu	22/03/2022	Jyväskylä	-	2	2
FI	Tampere Teräskatu	24/03/2022	Tampere	-	8	8
UK	Rawdon care home <sup>2</sup>	24/03/2022	Rawdon	5	12	17
UK	Northampton care home <sup>2</sup>	24/03/2022	Northampton	5	12	17
DE	An der Therme	25/03/2022	Mühlhausen	8	-	8
NL	Oosterbeek Warm Hart	01/04/2022	Oosterbeek	5	3	7
UK	Dawlish <sup>2</sup>	01/04/2022	Dawlish	3	13	15
UK	Channel Island-portefeuille (6 woonzorgcentra) <sup>2</sup>	01/04/2022	Verenigd Koninkrijk	54	15	69
IE	Silver Stream-portefeuille (3 woonzorgcentra)	01/04/2022	Ierland	-	57	57
SE	Staffanstorps Borggårdsallén <sup>2</sup>	01/04/2022	Staffanstorps	3	-	3
FI	Helsinki Käräjätuvantie	20/04/2022	Helsinki	-	8	8
FI	Helsinki Kutomokuja	20/04/2022	Helsinki	-	8	8
<b>Totaal op 10 mei 2022</b>				<b>90</b>	<b>210</b>	<b>300</b>

<sup>1</sup> De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

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

<sup>10</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.