

10 november 2021 – 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')

Tussentijdse verklaring van de raad van bestuur 3^{de} kwartaal 2021

- EPRA Earnings* bedragen 110,5 miljoen € op 30 september 2021 (+31% t.o.v. 30 september 2020), ofwel 3,22 €/aandeel: hoger dan het vooropgestelde budget
- Verhoogde EPS-vooruitzichten voor het boekjaar 2021: ten minste 4,28 €/aandeel
- Dividendvooruitzichten voor het boekjaar 2021 verhoogd van 3,30 € tot 3,40 €/aandeel (bruto)
- Huurinkomsten stijgen naar 168,9 miljoen € op 30 september 2021 (+22% t.o.v. 30 september 2020)
- Vastgoedportefeuille* van ruim 4,6 miljard € op 30 september 2021, een stijging van ca. 810 miljoen € (+21%) t.o.v. het einde van vorig boekjaar (31 december 2020)
- 572 zorgvastgoedsites voor meer dan 42.500 gebruikers verspreid over 7 landen:
 - 1.207 miljoen € in België (83 sites)
 - 975 miljoen € in Duitsland (97 sites)
 - 777 miljoen € in Finland (190 sites)
 - 742 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (102 sites)
 - 565 miljoen € in Nederland (71 sites)
 - 72 miljoen € in Zweden (21 sites)
 - 72 miljoen € in Ierland (8 sites)
- Investeringsprogramma van 788 miljoen € in bouw- en renovatieprojecten en 50 miljoen € in acquisities onder opschortende voorwaarden. Over het 3^{de} kwartaal werden 13 projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 68,5 miljoen € en werden de voorwaarden vervuld voor de acquisitie van 17 zorggebouwen in Duitsland en Zweden voor een totaalbedrag van 85 miljoen €
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 20 jaar en 100% bezettingsgraad
- Schuldgraad van 42,4% op 30 september 2021
- Eerste kredietrating van S&P Global: BBB met stabiele vooruitzichten
- Succesvolle uitgifte van eerste duurzame obligatie van 500 miljoen €

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



10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2021

In het derde kwartaal van 2021 heeft Aedifica opnieuw aangetoond dat ze haar ambities als toonaangevende Europese zorgvastgoedinvesteerder onverminderd waarmaakt. De internationale expansie zette zich op kruissnelheid voort met talrijke opleveringen en acquisities in alle zeven Europese landen waar de Groep actief is. Het vertrouwen van de markt in Aedifica's groeistrategie uitte zich in een succesvolle uitgifte van een eerste duurzame obligatie waarmee 500 miljoen € werd opgehaald, waardoor de Groep gewapend is om haar groeiritm en duurzaamheidsinspanningen voort te zetten.

EUROPESE EXPANSIE

Aedifica's internationale ambities kwamen het afgelopen kwartaal opnieuw tot uiting door de aankondiging van nieuwe ontwikkelingen en investeringen in elf zorglocaties verspreid over Europa voor een bedrag van meer dan 151 miljoen €. Daarnaast werden dertien projecten uit de ontwikkelingspipeline afgerond ten bedrage van ca. 68,5 miljoen € en werden de voorwaarden vervuld voor de acquisitie van 17 eerder aangekondigde zorggebouwen in Duitsland en Zweden ten bedrage van 85 miljoen €.

Alle investeringen die de voorbije maanden werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 572 sites met een capaciteit voor ca. 32.500 bewoners en ca. 10.000 kinderen. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is met ca. 810 miljoen € gestegen (+21%) tot 4.624 miljoen € (tegenover 3.815 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 30 september 2021 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 838 miljoen € (zie bijlage 3). Rekening houdend met dat investeringsprogramma zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting tegen eind 2024 de kaap van 5,4 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 168,9 miljoen € op 30 september 2021 (138,8 miljoen € een jaar eerder, een stijging van ca. 22%). De EPRA Earnings* liggen boven het vooropgestelde budget en bedragen 110,5 miljoen €, hetzij 3,22 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 171 miljoen €. Naar aanleiding van die uitstekende resultaten die boven het budget liggen, heeft Aedifica haar vooruitzichten voor het boekjaar 2021 verhoogd. De EPRA Earnings* per aandeel voor het volledige boekjaar worden nu geraamd op ten minste 4,28 €/aandeel, ruim boven de EPRA Earnings* per aandeel van 2020 op basis van een herwerkte periode van 12 maanden (4,23 €/aandeel) en dat ondanks het significant toegenomen gemiddeld aantal aandelen na de kapitaalverhogingen van 2020 en 2021. 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. Daarnaast heeft de raad van bestuur de dividendvooruitzichten voor 2021 verhoogd van 3,30 € tot 3,40 € (bruto) per aandeel.

ERKENNING VAN DE MARKT

Dat Aedifica's groeistrategie het vertrouwen van de markt blijft genieten, blijkt uit haar eerste kredietrating die werd toegekend door S&P Global. De Groep kreeg een BBB investment-grade rating met stabiele vooruitzichten, wat de sterkte van Aedifica's balans en bedrijfsmodel beklemt.

De waardering van de markt komt ook tot uiting in de premie waarmee het aandeel van de Groep noteert op 9 november 2021: 60% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*, of een premie van 58% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

DUURZAME GROEI

Bovendien heeft Aedifica meer dan ooit aandacht voor duurzaamheid en brengt ze haar doelstellingen in de praktijk door te investeren in de (her)ontwikkeling en renovatie van zorggebouwen (bv. de Orpea-woonzorgcentra in Brussel, bijna-energieneutrale gebouwen in Ierland en Nederland, enz.). Bovendien heeft de Groep haar eerste duurzame obligatie uitgegeven voor een totaalbedrag van 500 miljoen €. De grote



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

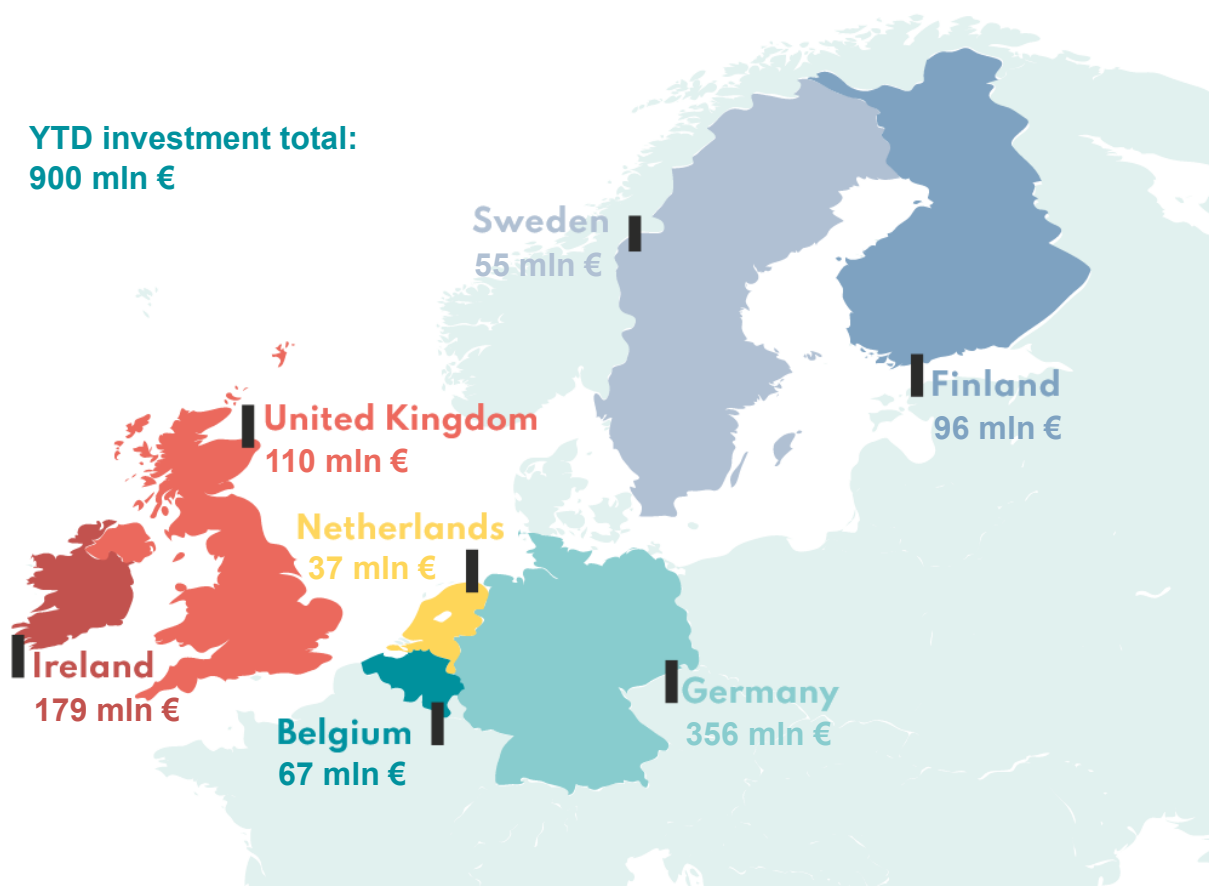
belangstelling van investeerders uitte zich in een orderboek van ruim 3,6 keer de omvang van de transactie. De opbrengst van deze uitgifte zal worden gebruikt voor de (her)financiering van ecologisch duurzame zorggebouwen zoals gedefinieerd in het geüpdatete Sustainable Finance Framework van de Vennootschap, waardoor de Groep voldoende financiële middelen heeft om haar groei ritme voort te zetten en haar duurzaamheidsambities te realiseren.

TOEKOMSTIGE GROEI

Het voorbije kwartaal heeft Aedifica opnieuw bewezen dat het ook in een volatiel macro-economisch klimaat haar groeiambities waar kan maken. Tijdens de laatste maanden van 2021 wil de Groep verdergaan op het ingeslagen pad. Aedifica heeft in 2021 al een aantal grote stappen vooruit gezet qua internationale groei dankzij haar eerste investeringen in Ierland en de acquisitie van twee aanzienlijke portefeuilles van 19 Duitse woonzorgcentra en 16 Zweedse residentiële zorgcentra. Daarnaast worden diverse nieuwe investeringsopportuniteiten geanalyseerd. 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.

INVESTERINGEN SINDS HET BEGIN VAN 2021

Aedifica heeft sinds 1 januari 2021 in al haar zeven landen investeringen uitgevoerd en projecten aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 900 miljoen €. Deze investeringen worden opgelijst in bijlage 5 op pagina 33.





10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings, opleveringen en desinvesteringen tijdens het derde kwartaal

- Meer dan 151 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

Tijdens het derde kwartaal heeft Aedifica investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in elf zorglocaties in Duitsland, Nederland, Finland, Zweden en Ierland ten bedrage van ca. 151,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investment (€ million) ¹	Pipeline (€ million) ²	Gross rental yield (approx. %)	Completion/ implementation	Lease	Operator
Duitsland				-	18				
Haus Wedau & Haus Marxloh	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Duisburg	30/09/2021	-	18	5,5%	-	25 jaar - NN	Procuritas
Nederland				1,5	10				
De Volder Staete	Acquisitie & ontwikkeling	Almere	06/07/2021	1,5	10	5,5%	Q4 2022	25 jaar - NNN	Amado Zorg Stichting Pinahuis
Finland				3	32				
Kuopio Opistotie	Ontwikkeling	Kuopio	06/09/2021	2	11	6%	Q4 2022	15 jaar - NN	Norlandia
Helsinki Ensikodintie	Herontwikkeling	Helsinki	30/09/2021	-	12	6%	Q4 2022	30 jaar - NN	Helsingin Ensikoti
Tampere service community	Ontwikkeling	Tampere	30/09/2021	1	9	6%	Q1 2023	20 jaar - NN	2 ervaren exploitanten
Zweden ³				0,5	2				
Enköping Litslenavägen	Ontwikkeling	Enköping	19/08/2021	0,5	2	6%	Q3 2022	15 jaar - NN	Serigmo Care KAS
Ierland				23	61,5				
Millbrook Manor	Acquisitie & uitbreiding	Saggart	26/07/2021	13	4	5,5%	Q3 2022	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
St. Doolagh's	Acquisitie & ontwikkeling	Balgriffin	26/07/2021	5	14,5	5,5%	Q3 2022	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Dublin Stepside	Acquisitie & ontwikkeling	Dublin	23/08/2021	5	25	5,5%	Q3 2023	25 jaar - NNN	Virtue
Altadore Nursing Home	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Dublin	30/09/2021	-	18	5%	-	25 jaar - NNN	Virtue
Totaal				28	123,5				

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

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

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



St. Doolagh's in Balgriffin (IE)
Ontwikkelingsproject (impressive)



De Volder Staete in Almere (NL)
Ontwikkelingsproject (impressie)



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- 13 projecten opgeleverd & voorwaarden vervuld voor de acquisitie van 17 zorggebouwen

In de loop van het derde kwartaal werden in totaal dertien ontwikkelingsprojecten uit Aedifica's investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 68,5 miljoen €. Bovendien werd aan de voorwaarden voldaan voor de acquisitie van 17 eerder aangekondigde zorggebouwen in Duitsland en Zweden ten bedrage van 85 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
België				7,5			
Sorgvliet	Uitbreiding	Linter	09/07/2021	6	5%	Verlenging huurcontract met 20 jaar - NNN	Senior Living Group
Plantijn	Uitbreiding	Kapellen	25/08/2021	1,5	5%	Verlenging huurcontract met 27 jaar - NNN	Armonea
Duitsland				68			
Seniorenquartier Wolfsburg ²	Ontwikkeling	Wolfsburg	22/07/2021	15	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Weyhe	Ontwikkeling	Weyhe	29/09/2021	15	>5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Azurit-portefeuille (3 van de 19 sites)	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Duitsland	Q3 2021	38	5%	25 jaar – NN	Azurit
Finland				27,5			
Kuopion Amerikanraitti	Uitbreiding	Kuopio	15/07/2021	1	8%	15 jaar - NN	Priimi
Lohja Porapojankuja	Ontwikkeling	Lohja	16/07/2021	2	5,5%	20 jaar - NN	Aspa
Raahe care home	Ontwikkeling	Raahe	15/08/2021	7,5	5,5%	15 jaar - NN	Municipality of Raahe
Kotka Särämäjankatu	Ontwikkeling	Kotka	31/08/2021	3	6,5%	15 jaar - NN	Autismisäätiö
Kajaani Uitontie	Ontwikkeling	Kajaani	31/08/2021	3	7%	20 jaar - NN	Suomen Kristilliset Hoivakodit
Oulu Ukkoherantie	Ontwikkeling	Oulu	17/09/2021	2,5	6,5%	20 jaar - NN	Rinnekeiti
Kuusankosken Keva	Ontwikkeling	Kouvola	30/09/2021	2,5	6,5%	15 jaar - NN	Validia
Oulu Salonpään koulu	Ontwikkeling	Oulu	30/09/2021	6	7%	25 jaar - NN	Gemeente Oulu
Zweden ³				50,5			
Upplands Väsby Havregatan	Ontwikkeling	Upplands Väsby	01/08/2021	3,5	6,5%	15 jaar - NN	Norlandia Förskolor
14 specialistische residentiële zorgcentra	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Zweden	08/09/2021	47	>4,5%	WALUT 13 jaar - NN	Meerdere huurders
Totaal				153,5			

¹ Voor opgeleverde ontwikkelingsprojecten omvatten de bedragen in deze kolom uitsluitend de uitgevoerde werken. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstallen.

² Gedeeltelijke oplevering.

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



Seniorenquartier Weyhe in Weyhe (DE)
Ontwikkelingsproject voltooid op 29 september 2021



Sorgvliet in Linter (BE)
Uitbreidingsproject voltooid op 9 juli 2021



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Desinvesteringen in België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk

In de loop van het derde kwartaal werden drie sites in België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk verkocht om de vastgoedportefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Land	Datum	Verkoopprijs (miljoen €) ¹
Martha Flora Lochem	Lochem	Nederland	02/08/2021	2
The Elms ¹	Sutton	Verenigd Koninkrijk	26/08/2021	0,9
Bois de la Pierre (terrein)	Waver	België	24/09/2021	0,2
Totaal				3,1

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

- Aedifica heeft Britse vastgoedbeheerder Layland Walker verworven

Aedifica heeft een lokaal team opgericht in het Verenigd Koninkrijk door de integratie van Layland Walker, haar Britse partner voor vastgoedbeheer. Op 26 oktober 2021 heeft Aedifica 100% van de aandelen in Layland Walker Ltd verworven. Naar aanleiding van deze transactie veranderde de naam van de vennootschap in 'Aedifica UK Management'.

Layland Walker werd opgericht in 2003 en heeft de voorbije acht jaar diensten verleend voor het beheer van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk die Aedifica in 2019 verworven heeft. Het team bestaat uit zeven ervaren professionals en onderhoudt duurzame professionele relaties met de huurders van de portefeuille en de Britse zorgmarkt in het algemeen. Alle huidige personeelsleden maakten de overstap naar het Aedifica-team, waardoor de continuïteit van de activiteiten in het Verenigd Koninkrijk verzekerd is.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Investerings en opleveringen na 30 september 2021

- Nieuwe investeringen en ontwikkelingen in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland

Na 30 september 2021 heeft Aedifica investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in zes zorglocaties in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland voor een totaalbedrag van 83,5 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				-	15				
Seniorenzentrums Borna	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Borna	01/10/2021	-	15	5%	-	25 jaar - NN	Azurit
Verenigd Koninkrijk ³				14	-				
The Uplands	Acquisitie	Shrewsbury	25/10/2021	14	-	6,5%	-	30 jaar - NNN	Bondcare
Finland				-	11,5				
Helsinki Kansantie	Ontwikkeling	Helsinki	20/10/2021	-	11,5	6%	Q4 2022	20 jaar - NN	Gemeente Helsinki
Ierland				5	38				
Tramore Nursing Home, Kilbarry Nursing Home & Kilkenny Nursing Home	Acquisitie & ontwikkeling	Tramore, Waterford City & Kilkenny	19/10/2021	5	38	5,5%	Q3 2022 - Q1 2023	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Totaal				19	64,5				

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

² De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld.

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

- Forward purchase voltooid in het Verenigd Koninkrijk

Na 30 september 2021 heeft Aedifica een (eerder aangekondigde) forward purchase afgerond in het Verenigd Koninkrijk.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Verenigd Koninkrijk ²				18,5			
Priesty Fields	Forward purchase	Congleton	20/10/2021	18,5	5,5%	30 jaar - NNN	Handsale
Totaal				18,5			

¹ Voor opgeleverde ontwikkelingsprojecten omvatten de bedragen in deze kolom uitsluitend de uitgevoerde werken. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande opstallen.

² Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



*Priesty Fields in Congleton (UK)
Forward purchase voltooid op 20 oktober 2021*



*Helsinki Kansantie in Helsinki (IE)
Ontwikkelingsproject (impressie)*



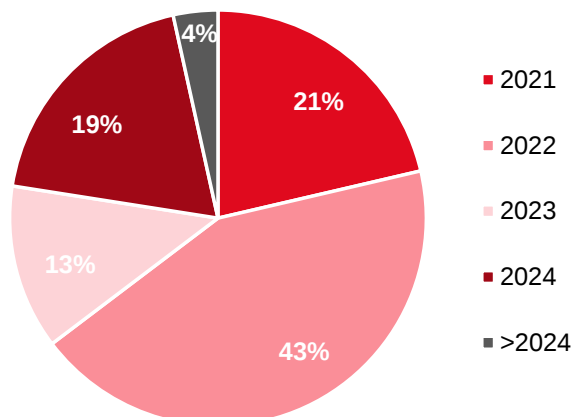
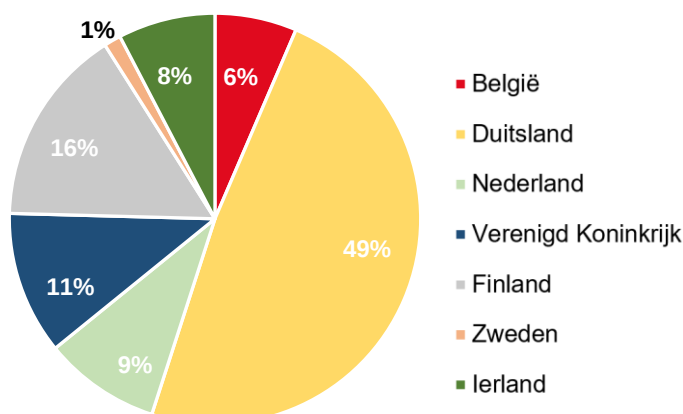
PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

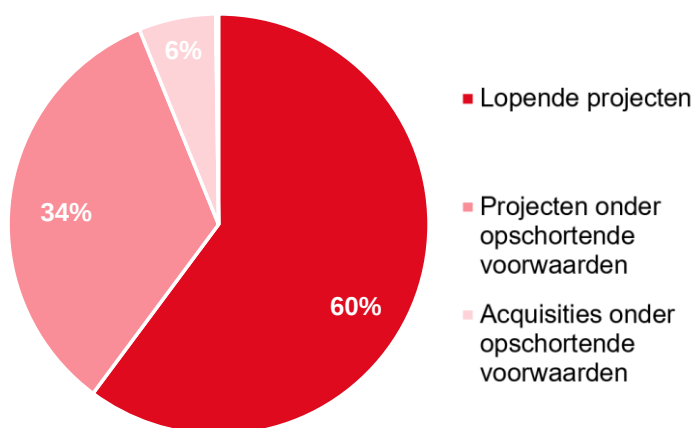
2.3. Investeringsprogramma op 30 september 2021

Aedifica heeft op 30 september 2021 een totaal investeringsprogramma van ca. 838 miljoen € dat bestaat uit voorverhuurde ontwikkelingsprojecten die in de loop van de komende jaren zullen worden opgeleverd voor een bedrag van 788 miljoen € en geplande acquisities van bestaande gebouwen voor een bedrag van 50 miljoen € (zie bijlage 3).

Het investeringsbudget van ca. 838 miljoen € wordt als volgt opgesplitst:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Espoon Matinkartanontie in Espoo (FI)
Ontwikkelingsproject in aanbouw



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



10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.4. Andere gebeurtenissen

- Aedifica wint EPRA BPR & sBPR Gold Awards en verbetert haar GRESB-score

In september 2021 won Aedifica **voor het zevende jaar op rij de 'EPRA BPR Gold Award'** voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2019/2020). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast werd Aedifica's duurzaamheidsverslag over de inspanningen die de Groep deed op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen in 2020 (gepubliceerd in mei 2021) **voor het tweede jaar op rij** bekroond met de **'EPRA sBPR Gold Award'**.

In oktober 2021 werden Aedifica's duurzaamheidsinspanningen ook beloond door de **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark), een onafhankelijke vastgoedbenchmark die het duurzaamheidsbeleid van vastgoedvennootschappen beoordeelt. Aedifica behaalde bij haar tweede deelname een score van 66/100, een significante verbetering van 9 punten ten opzichte van vorig jaar. Daardoor is de green star rating van de Groep van één naar twee sterren gestegen.

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

Op 1 oktober 2021 is Aedifica een strategische samenwerking aangegaan met Dunavast-Sonneborgh om samen in Nederland zorgvastgoed te ontwikkelen, in het bijzonder in het reguliere zorgsegment. Dunavast en Sonneborgh zijn ervaren vastgoedontwikkelaars en investeerders met een uitgebreid netwerk in het reguliere segment van de Nederlandse zorgmarkt. Deze samenwerking is een uitgelezen opportuniteit voor Aedifica om een nieuwe pipeline van kwalitatieve (her)ontwikkelingsprojecten op te bouwen. De partijen hebben de ambitie om een portefeuille van ca. 100 miljoen € te ontwikkelen. Er worden reeds een aantal investeringsopportuniteiten bestudeerd, waarover te gepasten tijde zal worden gecommuniceerd.

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

Op 20 oktober 2021 werd Aedifica CFO Ingrid Daerden verkozen als 'Trends CFO of the Year 2021'. Deze award wordt jaarlijks uitgereikt door de Belgische financiële magazines Trends en Trends-Tendances aan de CFO die het afgelopen jaar in België de toon heeft gezet. De jury koos voor Ingrid Daerden als laureaat wegens haar bijdrage aan de strategische ontwikkeling en financiering van de groei van Aedifica. De jury had ook oog voor de integratie van duurzaamheids- en ESG-criteria in het financiële beleid. Tenslotte was er ook lof voor haar professionele en transparante houding.

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

Op 4 november 2021 werd Aedifica CEO Stefaan Gielens door het Belgische financiële magazine Trends genomineerd voor de 'Trends Manager van het Jaar 2021' award, de meest prestigieuze onderscheiding voor een bedrijfsleider in België. Deze award wordt jaarlijks uitgereikt aan een CEO die als inspirerende bedrijfsleider heeft gezorgd voor duurzame en opmerkelijke resultaten en die uitmuntende managementbeslissingen nam die vernieuwing en groei stimuleerden. De nominatie is een erkenning voor de internationale groei die Aedifica tijdens het voorbije jaar liet optekenen en haar langetermijnstrategie als Europese zorgvastgoedinvesteerder. De 'Trends Manager van het Jaar' wordt gekozen uit vijf genomineerden en zal worden bekendgemaakt op 12 januari 2022.



10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Beheer van de financiële middelen

3.1. Kredietrating

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

3.2. Uitgifte van een duurzame obligatie van 500 miljoen €

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

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

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

3.3. Financiële schulden

In de loop van de eerste negen maanden van het boekjaar 2021 heeft Aedifica opnieuw haar financiële middelen versterkt. De Groep heeft nieuwe langlopende bankfinancieringen afgesloten met vervaldagen tussen 2024 en 2033 voor een totaalbedrag van 1.244 miljoen €:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ werd met succes voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada. De obligaties hebben een looptijd van 7 en 12 jaar met een coupon van respectievelijk 2,58% en 2,79%.
- een private plaatsing van 10 miljoen € met een looptijd van 7 jaar werd afgesloten tegen een vaste rentevoet van 1,329%;
- kredieten voor een totaal bedrag van 370 miljoen € werden afgesloten door Aedifica NV, waaronder 305 miljoen € aan nieuwe financieringen en 65 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen (waarvan 40 miljoen € een 'groene lening' is in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework);
- kredieten van 55 miljoen € en 100 miljoen € werden afgesloten door Hoivatilat Oyj. De kredietlijn van 55 miljoen € werd gebruikt voor de herfinanciering van investeringskredieten;
- Aedifica heeft met succes haar eerste duurzame benchmarkobligatie geplaatst voor een totaalbedrag van 500 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een vaste coupon van 0,75% per jaar (zie sectie 3.2 hierboven).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 september 2021 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2021	192	192	158
31/12/2022	178	108	60
31/12/2023	380	175	-
31/12/2024	442	187	-
31/12/2025	552	202	-
31/12/2026	285	99	-
>31/12/2026	1.005	1.005	87
Totaal op 30 september 2021	3.033	1.968	305
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,9	6,0	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2021 (1,16352 £/€).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 30 september 2021 6 jaar. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortetermijnschulden bedraagt op 30 september 2021 848 miljoen €.

Op 30 september 2021 bedraagt Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 42,4%.

Aedifica heeft haar indekkingsratio uitgebreid en verhoogd door het afsluiten van nieuwe forward starting swaps en enkele caps om het renterisico in te dekken. Bovendien hebben de USPP en de uitgifte van benchmarkobligaties Aedifica's mix van schulden met een vaste en vlottende rentevoet opnieuw in evenwicht gebracht. Op 30 september 2021 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 95,6% (met een gemiddelde resterende looptijd van 6,8 jaar), 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.



10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

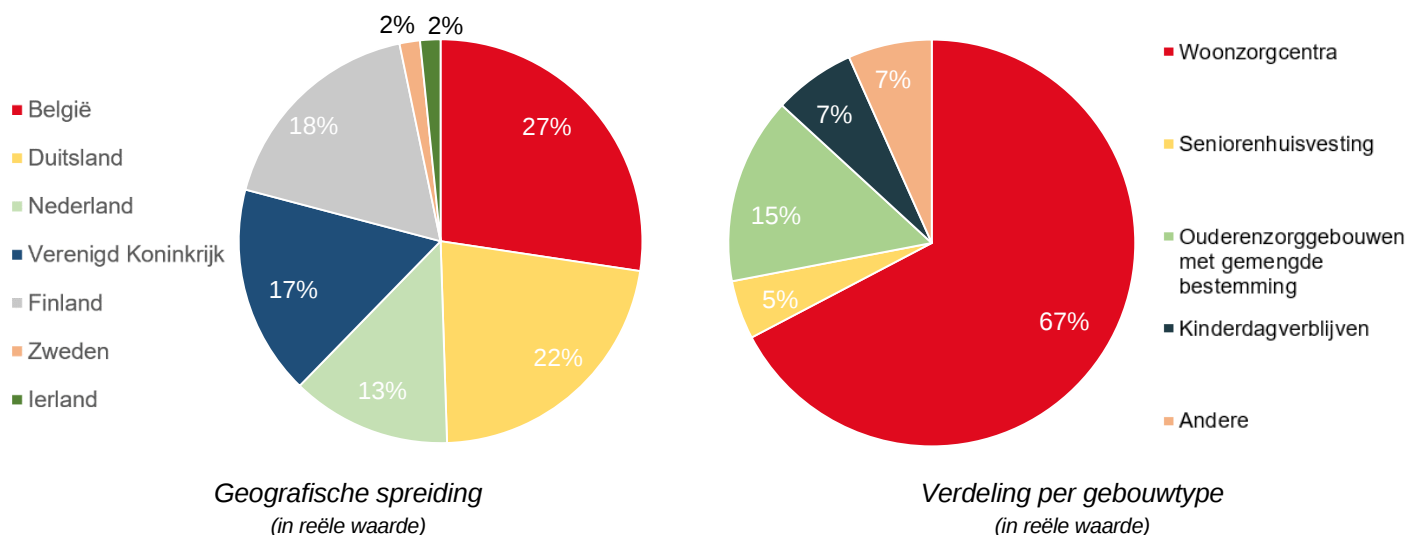
4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 september 2021

4.1. Patrimonium op 30 september 2021

Tijdens de eerste negen maanden van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**¹ met ca. 810 miljoen € gestegen van 3.815 miljoen € tot 4.624 miljoen €. Deze waarde van 4.624 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie² (4.470 miljoen €) en de projectontwikkelingen (154 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 22% 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 (+74,9 miljoen € of +2,1% over de eerste negen maanden). Deze variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: +19,1 miljoen € (+0,5%);
- Duitsland: +17,6 miljoen € (+0,5%);
- Nederland: +8,9 miljoen € (+0,2%);
- Verenigd Koninkrijk: +2,6 miljoen € (+0,1%);
- Finland: +24,7 miljoen € (+0,7%);
- Zweden: +2,2 miljoen € (+0,1%);
- Ierland: -0,2 miljoen € (-0,0%).

Op 30 september 2021 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 572 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor ca. 32.500 bewoners en meer dan 10.000 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.997.000 m².



De **globale bezettingsgraad**³ van de portefeuille bedraagt 100% op 30 september 2021.

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

¹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

² Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 60 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

³ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – 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).

30/09/2021

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- rechten van gronden	Vastgoed- beleggingen ^{°°°}
Reële waarde	1.206.836	975.479	564.845	741.727	776.839	72.320	71.785	4.409.831	154.181	60.184	4.624.196
Jaarlijkse contractuele huurgelden	63.584	51.313	31.778	47.202	42.524	3.614	3.957	243.971	-	-	-
Brutorendement (%) [°]	5,3%	5,3%	5,6%	6,4%	5,5%	5,0%	5,5%	5,5%	-	-	-

31/12/2020

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

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

^{°°} Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2021 (1,16352 £/€ en 10,13972 SEK/€).

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening⁴

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema	30/09/2021 (9 maanden)	30/09/2020 (9 maanden – herwerkte periode)
(x 1.000 €)		
Huurinkomsten	168.919	138.784
Met verhuur verbonden kosten	-1.019	-2.176
Nettohuurresultaat	167.900	136.608
Operationele kosten*	-26.446	-23.615
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	141.454	112.993
Exploitiemarge* (%)	84%	83%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-23.781	-21.032
Belastingen	-7.347	-7.818
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	375	759
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-236	-282
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	110.465	84.620
Noemer (IAS 33)	34.277.753	26.135.347
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	3,22	3,24
EPRA Earnings*	110.465	84.620
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	8.185	-5.695
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	73.714	-3.900
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	170	-109
Winst of verlies op belastingen m.b.t. het verkoop van vastgoedbeleggingen	-559	0
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-24.808	-9.790
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	4.347	300
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-515	366
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	170.999	65.792
Noemer (IAS 33)	34.277.753	26.135.347
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	4,99	2,52

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het derde kwartaal van het lopende boekjaar (1 juli 2021 tot en met 30 september 2021) bedraagt 60,6 miljoen €, een stijging van ca. 28% in vergelijking met de omzet van 47,3 miljoen € op 30 september 2020.

Over de eerste drie kwartalen van het huidige boekjaar (1 januari 2021 tot en met 30 september 2021) bedraagt de geconsolideerde omzet 168,9 miljoen €, een stijging van ca. 22% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar.

⁴ Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020), werden de cijfers op 30 september 2020 via afleiding opgemaakt op een periode van negen maanden (met uitzondering van de noemers (IAS 33) die voor iedere periode herberekend werden). De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2021.01- 2021.03	2021.04- 2021.06	2021.07- 2021.09	2021.01 – 2021.09	2020.01 – 2020.09	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
België	15.428	15.425	15.797	46.650	43.155	+0,9%	+8,1%
Duitsland	9.302	10.007	12.393	31.702	26.435	+0,9%	+19,9%
Nederland	7.302	7.523	7.895	22.720	18.018	+1,2%	+26,1%
Verenigd Koninkrijk	11.551	11.698	13.182	36.431	31.555	-0,3%	+15,5%
Finland	9.387	9.695	9.947	29.029	19.497	+0,9%	+48,9% [°]
Zweden	217	218	591	1.026	124	+1,1%	+727,4%
Ierland	164	354	843	1.361	0	+0,0%	-
Totaal	53.351	54.920	60.649	168.919	138.784	+1,2%	+21,7%

[°] Hoivatilat werd op 10 januari 2020 opgenomen in de consolidatiekring van de Aedifica-groep.

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

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

De variatie bij ongewijzigde portefeuille* in het Verenigd Koninkrijk ondervindt een invloed van Aedifica's plan om twee gebouwen in de Britse portefeuille te herontwikkelen (wat een impact heeft op hun bijdrage aan de huurinkomsten tijdens de voorbereiding en uitvoering van de herontwikkeling). Wanneer deze effecten buiten beschouwing blijven, bedraagt de variatie bij ongewijzigde portefeuille* voor het Verenigd Koninkrijk +1,6%.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (1,02 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 167,9 miljoen € (+23% ten opzichte van 30 september 2020).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 166,9 miljoen € (30 september 2020: 136,4 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 161,4 miljoen € (30 september 2020: 131,7 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,1% (30 september 2020: 96,4%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 21,3 miljoen € (30 september 2020: 19,0 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 25% tot 141,5 miljoen € (30 september 2020: 113,0 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 84,2% (30 september 2020: 82,7%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 20,5 miljoen € (30 september 2020: 18,8 miljoen €). De **gemiddelde effectieve interestvoet* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen** bedraagt 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 23,8 miljoen € (30 september 2020: 21,0 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



10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

belastingen (30 september 2021: 7,3 miljoen €; 30 september 2020: 7,8 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 dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) 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 110,5 miljoen € (30 september 2020: 84,6 miljoen €), hetzij 3,22 € per aandeel (30 september 2020: 3,24 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door de kapitaalverhogingen van 2020 en 2021. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget.

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 de eerste negen maanden van het boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁵ en de projectontwikkelingen** een stijging van 73,7 miljoen € (30 september 2020: -3,9 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan sommige minderheidsaandeelhouders, die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 september 2021 vertegenwoordigt een opbrengst van 8,2 miljoen € (30 september 2020: een last van 5,7 miljoen €) als gevolg van de stijging van de langetermijnrente.
- De **uitgestelde belastingen** (last van 24,6 miljoen € op 30 september 2021, tegenover een last van 9,8 miljoen € op 30 september 2020) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings*. Ze omvatten ook de **exit taks** (last van 0,3 miljoen € op 30 september 2021, tegenover een last van 0,2 miljoen € op 30 september 2020), die overeenstemt 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)** 171,0 miljoen € (30 september 2020: 65,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 4,99 € (30 september 2020: 2,52 €).

⁵ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2020 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingdeskundigen geschat werd op 30 september 2021.



10 november 2021 – 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 indekkingsinstrumenten⁶ en na uitkering van het slotdividend 2019/2020 in mei 2021⁷, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 74,14 € op 30 september 2021 (31 december 2020: 65,75 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/09/2021	31/12/2020
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2019/2020, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	74,14	65,75
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-1,02</u>	<u>-1,58</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2019/2020	73,12	64,17
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.308.157	33.086.572

Aantal aandelen	30/09/2021 (9 maanden)	30/09/2020 (9 maanden – herwerkte periode)	31/12/2020 (18 maanden)
Aantal aandelen in omloop [°]	36.308.157	27.496.869	33.086.572
Totaal aantal aandelen	36.308.157	27.496.869	33.086.572
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{°°}	36.308.157	27.496.869	33.086.572
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	34.277.753	26.135.347	26.512.206
Aantal dividendrechten ^{°°°}	34.366.355	-	26.628.340

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

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

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

⁶ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,02 € per aandeel op 30 september 2021 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 37,1 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

⁷ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 67,17 € per aandeel op 31 december 2020 (zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020) omvatte derhalve nog het slotdividend dat in mei 2021 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,43 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2020 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2021. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde slotdividenden (ten bedrage van ca. 47,2 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2020 (33.086.572).



10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

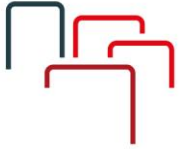
5. Vooruitzichten

Als gevolg van een gunstigere wisselkoers van het Britse pond, investeringen die eerder zijn uitgevoerd dan in het budget was voorzien, een degelijk beheer van de operationele kosten en gunstigere financieringsvoorwaarden na het verkrijgen van de kredietrating en de uitgifte van de duurzame obligatie, liggen de resultaten op 30 september 2021 ca. 3% boven het vooropgestelde budget. Rekening houdend met die excellente resultaten en de reeds uitgevoerde investeringen heeft Aedifica's raad van bestuur de vooruitzichten voor het lopende boekjaar bijgesteld. Op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, worden de EPRA Earnings* per aandeel voor het boekjaar 2021 geraamd op ten minste 4,28 €/aandeel. Daarnaast wordt de dividendverwachting voor het boekjaar 2021 opgetrokken van 3,30 € tot 3,40 € (bruto) per aandeel.

6. Financiële kalender⁸

Financiële kalender	
Jaarlijks persbericht 31/12/2021	23/02/2022
Jaarlijks financieel verslag 2021	Maart 2022
Gewone algemene vergadering 2022	10/05/2022
Tussentijdse verklaring 31/03/2022	11/05/2022
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2021	Vanaf 17/05/2022
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2022	05/08/2022
Tussentijdse verklaring 30/09/2022	09/11/2022

⁸ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – 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 570 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland, met een waarde van meer dan 4,6 miljard €.

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

Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De marktkapitalisatie bedroeg op 9 november 2021 ca. 4,2 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





PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening⁹

(x 1.000 €)	30/09/2021 (9 maanden)	30/09/2020 (9 maanden - herwerkte periode)
I. Huurinkomsten	168.919	138.784
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-1.019	-2.176
Nettohuurresultaat	167.900	136.608
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.574	3.110
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandhouding op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.894	-3.110
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-682	-226
Vastgoedresultaat	166.898	136.382
IX. Technische kosten	-990	-467
X. Commerciële kosten	-51	-230
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1	0
XII. Beheerkosten vastgoed	-3.975	-3.048
XIII. Andere vastgoedkosten	-454	-982
Vastgoedkosten	-5.471	-4.727
Operationeel vastgoedresultaat	161.427	131.655
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-21.308	-18.976
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	1.335	314
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	141.454	112.993
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	170	-109
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	73.714	-3.900
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
Operationeel resultaat	215.338	108.984
XX. Financiële opbrengsten	670	347
XXI. Netto-interestkosten	-20.513	-18.844
XXII. Andere financiële kosten	-3.938	-2.535
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.185	-5.695
Financieel resultaat	-15.596	-26.727
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	4.722	1.059
Resultaat voor belastingen	204.464	83.316
XXV. Vennootschapsbelasting	-32.459	-17.608
XXVI. Exit taks	-255	0
Belastingen	-32.714	-17.608
Nettoresultaat	171.750	65.708
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	751	-84
Aandeelhouders van de groep	170.999	65.792
Gewoon resultaat per aandeel (€)	4,99	2,52
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	4,98	2,51

⁹ Om de resultaten historisch te kunnen vergelijken (naar aanleiding van de verlenging van het boekjaar 2019/2020), werden de cijfers op 30 september 2020 via afleiding opgemaakt op een periode van negen maanden (met uitzondering van de noemers (IAS 33) die voor iedere periode herberekend werden). De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Die operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	30/09/2021	31/12/2020
I. Vaste activa		
A. Goodwill	161.726	161.726
B. Immateriële vaste activa	1.972	1.790
C. Vastgoedbeleggingen	4.592.219	3.808.539
D. Andere materiële vaste activa	2.569	2.813
E. Financiële vaste activa	2.932	1.162
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	3.822	2.902
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	41.421	36.998
Totaal vaste activa	4.806.661	4.015.930
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	31.977	6.128
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	18.299	12.698
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.849	5.177
F. Kas en kasequivalenten	23.668	23.546
G. Overlopende rekeningen	5.617	3.696
Totaal vlottende activa	90.410	51.245
TOTAAL ACTIVA	4.897.071	4.067.175



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	30/09/2021	31/12/2020
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	917.110	836.401
B. Uitgiftepremies	1.301.002	1.054.109
C. Reserves	265.616	106.733
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	353.120	288.647
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-125.890	-85.908
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-15.351	-23.233
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-26.872	-25.901
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	72	0
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	12.656	-14.757
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-24.696	-9.463
m. Andere reserves	0	-1.806
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	86.683	-25.241
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	5.894	4.395
D. Nettoresultaat van het boekjaar	170.999	173.068
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.654.727	2.170.311
II. Minderheidsbelangen	3.277	2.625
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.658.004	2.172.936
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.661.092	1.062.297
a. Kredietinstellingen	868.484	985.412
c. Andere	792.608	76.885
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	103.459	108.060
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	38.511	51.220
b. Andere	64.948	56.840
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	100.183	74.609
Totaal langlopende verplichtingen	1.864.734	1.244.966
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	300.861	604.402
a. Kredietinstellingen	83.111	313.902
c. Andere	217.750	290.500
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.613	2.077
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	45.371	32.067
a. Exit taks	530	2.295
b. Andere	44.841	29.772
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	25.488	10.727
Totaal kortlopende verplichtingen	374.333	649.273
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.239.067	1.894.239
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4.897.071	4.067.175



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Overzicht van het investeringsprogramma op 30 september 2021

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/09/2021	Nog uit te voeren
Lopende projecten		505	138	366
Oplevering 2021		113	79	35
DE		43	27	16
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	6	1
Am Parnassturm	Vitanas	3	1	3
Seniorenquartier Cuxhaven ³	Specht Gruppe	16	8	9
Seniorenquartier Wolfsburg (fase II) ³	EMVIA Living	15	12	3
NL		13	8	4
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	1
Vinea Domini ²	Senior Living	3	3	1
HGH Lelystad ⁵	Senior Living	4	3	2
Martha Flora Hulsberg ²	Martha Flora	5	3	1
UK		11	5	6
Corby Priors Hall Park	Halcyon Care Homes	11	5	6
FI		44	36	8
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	10	7	3
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	7	5	2
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	26	23	3
SE		3	3	1
Zweden – pipeline 2021	Meerdere huurders	3	3	1
Oplevering 2022		292	56	236
BE		6	2	3
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	2	3
DE		136	20	116
Am Stadtpark	Vitanas	5	1	4
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	3	12
Rosengarten	Vitanas	8	3	5
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA Living	16	2	14
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA Living	12	1	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	5	5
Seniorenquartier Gera ³	Specht Gruppe	16	1	15
Seniorenquartier Schwerin ³	EMVIA Living	11	1	10
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
Twistringen ⁴	EMVIA Living	13	3	10
Hamburg-Rissen ⁴	EMVIA Living	14	0	13
Uetze ⁴	EMVIA Living	15	0	15
NL		43	10	33
Martha Flora Dordrecht ²	Martha Flora	5	4	1
LLT Almere Buiten ²	Saamborgh	7	3	3
Martha Flora Goes ²	Martha Flora	5	2	3
Het Gouden Hart Woudenberg ⁵	Senior Living	4	1	3
Martha Flora Oegstgeest ²	Martha Flora	5	0	4
Martha Flora Breda	Martha Flora	5	0	5
Stepping Stones Blaricum ⁵	Stepping Stones	4	1	3
De Volder Staete	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	10	0	10
UK		38	5	33
Burlington-projecten	Burlington	2	0	1
Blenheim MMCG	Maria Mallaband	7	0	7
Shipley Canal Works	Burlington	8	2	6
Wellingborough Glenvale Park	Halcyon Care Homes	12	2	10
Aylesbury Martin Dalby	Maria Mallaband	10	1	9
FI		45	14	31
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	2	1	1
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	30	8	22
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	13	6	8
SE		2	0	2
Zweden – pipeline 2022	Meerdere huurders	2	0	2
IE		21	4	17
St. Doolagh's	Coolmine Caring Services Group	17	4	13
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	0	4
Oplevering 2023		87	2	85
DE		50	1	49
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	20	0	20
Seniorenzentrum Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ⁴	Specht Gruppe	15	0	15
Fredenbeck ⁴	Specht Gruppe	13	0	13
NL		12	1	11
Natatorium	Stepping Stones	3	0	3
Residentie Sibellius	Ontzorgd Wonen Groep	9	1	8
IE		25	0	25
Dublin Stepaside	Virtue	25	0	25



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/09/2021	Nog uit te voeren
Oplevering 2024		12	2	10
DE		12	2	10
Am Schäfersee	Vitanas	10	2	8
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Projecten onder opschortende voorwaarden		282	3	279
Oplevering 2021		22	0	22
UK		19	0	19
Priestly Fields ⁶	Handsale	19	0	19
SE		3	0	3
Singö 10:2	Stockholms Stadsmission	3	0	3
Oplevering 2022		64	3	61
NL		8	0	8
Zwolle Koestraat ²	Valuas	5	0	5
Het Gouden Hart Soest ⁵	Senior Living	3	0	3
UK		15	0	15
Chard MMCG	Maria Mallaband	15	0	15
FI		38	3	35
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	4	0	4
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	8	0	8
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	25	3	23
SE		3	0	3
Bergshammar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
Oplevering 2023		20	0	20
DE		4	0	4
Haus Marxloh	Procuritas	4	0	4
UK		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
FI		4	0	4
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	4	0	4
Oplevering 2024		147	0	147
BE		18	0	18
Renovatatieproject Orpea Brussel	Orpea	18	0	18
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁴	Specht Gruppe	130	0	130
Oplevering 2025		14	0	14
BE		14	0	14
Renovatatieproject Orpea Brussel	Orpea	14	0	14
Oplevering 2026		11	0	11
BE		11	0	11
Renovatatieproject Orpea Brussel	Orpea	11	0	11
Oplevering 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Renovatatieproject Orpea Brussel	Orpea	4	0	4
Acquisities onder opschortende voorwaarden		50	0	50
Oplevering 2021		42	0	42
DE		24	0	24
Procuritas-portefeuille	Procuritas	15	0	15
Azurit-portefeuille (Seniorenzentrum Altes Kloster)	Azurit	9	0	9
IE		18	0	18
Altadore Nursing Home	Virtue	18	0	18
Oplevering 2022		7	0	7
DE		7	0	7
Seniorenhaus Lessingstrasse	Seniorenhaus Lessingstrasse	7	0	7
Grondreserve		2	2	0
BE		2	2	0
Terrein Bois de la Pierre	-	2	2	0
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		838	143	694
Variatie van de reële waarde			6	
Afrondingen			4	
Bedrag op de balans			154	

¹ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2021 (1,16352 £/€ en 10,13972 SEK/€).

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

³ Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁴ Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁵ Deze projecten worden ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

⁶ Dit project werd reeds voltooid na 30 september 2021 (zie sectie 2.2 hierboven).

Bij het totale investeringsbudget moet nog ca. 64,5 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van vijf ontwikkelingsprojecten in Duitsland, Finland en Ierland na 30 september 2021 (zie sectie 2.2 hierboven). Van het totale investeringsbudget werd na 30 september 2021 reeds 18,5 miljoen € gerealiseerd door de voltooiing van een forward purchase in het Verenigd Koninkrijk (zie sectie 2.2 hierboven).



10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatimaatstaven 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 deze tussentijdse verklaring zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatimaatstaven 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 €)	30/09/2021	31/12/2020
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	4.377.854	3.615.394
+ Gebruiksrechten van gronden	60.184	51.825
+ Projectontwikkelingen	154.181	141.320
Vastgoedbeleggingen	4.592.219	3.808.539
+ Activa bestemd voor verkoop	31.977	6.128
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	4.624.196	3.814.667
- Projectontwikkelingen	-154.181	-141.320
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	4.470.015	3.673.347

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 €)	01/01/2021 - 30/09/2021	01/01/2020 - 30/09/2020
Huurinkomsten	168.919	138.784
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-34.836	-6.309
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	134.083	132.475

4.3. Eigen vermogen

(x 1.000 €)	30/09/2021	31/12/2020
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	2.654.727	2.170.311
- Effect van de uitkering van het dividendsaldo 2019/2020	0	-47.181
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2019/2020	2.654.727	2.123.130
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	37.067	52.212
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	2.691.794	2.175.342



10 november 2021 – 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*

EPRA Earnings*	30/09/2021 (9 maanden)	30/09/2020 (9 maanden – herwerkte periode)
x €1,000		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	170.999	65.792
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-73.714	-2.527
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-170	109
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	559	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	-8.185	5.695
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	6.427
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	24.808	9.790
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-4.347	-300
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	515	-366
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	110.465	84.620
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	34.277.753	26.135.347
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	3,22	3,24
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	3,22	3,23



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 september 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*	EPRA Net Asset Value*	EPRA Triple Net Asset Value*
<i>x 1.000 €</i>					
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	2.654.727	2.654.727	2.654.727	2.654.727	2.654.727
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	73,12	73,12	73,12	73,12	73,12
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	1.799	1.799	1.799	1.799	1.799
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	2.652.928	2.652.928	2.652.928	2.652.928	2.652.928
Toe te voegen:					
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.652.928	2.652.928	2.652.928	2.652.928	2.652.928
Uit te sluiten:					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	97.418	97.418		97.418	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	37.067	37.067		37.067	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	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		-1.972			
Toe te voegen:					
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			-1.244		-1.244
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0				
(xi) Real estate transfer tax	221.861	0			
Toe te voegen/uit te sluiten:					
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.054.435	2.623.715	2.489.958	2.832.574	2.651.684
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.338.049	36.338.049	36.338.049	36.338.049	36.338.049
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	84,06	72,20	68,52	77,95	72,97
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten		
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	3.320.826	73%	100%		

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA*, EPRA NDV*, EPRA NAV* en EPRA NNNAV* in euro en euro per aandeel op 31 december 2020 werden verminderd met 47.181 k€ (of 1,43 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2019/2020, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 september 2021. Dat bedrag vertegenwoordigt het bruto slotdividend van het boekjaar 2019/2020, dat werd uitgekeerd in mei 2021.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Situatie op 31 december 2020	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*	EPRA Net Asset Value*	EPRA Triple Net Asset Value*
<i>x 1.000 €</i>					
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	2.123.130	2.123.130	2.123.130	2.123.130	2.123.130
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	64,17	64,17	64,17	64,17	64,17
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	845	845	845	845	845
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	2.122.285	2.122.285	2.122.285	2.122.285	2.122.285
Toe te voegen:					
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.122.285	2.122.285	2.122.285	2.122.285	2.122.285
Uit te sluiten:					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	72.687	72.687		72.687	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	52.212	52.212		52.212	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161	45.161	
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-206.887	-206.887		
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.790			
Toe te voegen:					
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			-16.473		-16.473
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0				
(xi) Real estate transfer tax	158.479	0			
Toe te voegen/uit te sluiten:					
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	2.450.824	2.083.669	1.944.086	2.292.345	2.105.812
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464	33.116.464
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	74,01	62,92	58,70	69,22	63,59
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten		
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	2.594.842	69%	100%		



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – 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	30/09/2021 (9 maanden)									
	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Ierland	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
x 1.000 €										
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.209.627	1.023.465	559.925	742.885	843.872	76.788	75.475	-	-	4.532.037
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	0	0	0	0	0	0	0	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	166	0	22.850	8.961	0	0	0	-	-	31.977
Min: Projectontwikkelingen	-2.956	-47.986	-17.930	-10.118	-67.033	-4.468	-3.690	-	-	-154.181
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.206.837	975.479	564.845	741.728	776.839	72.320	71.785	-	-	4.409.833
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	30.436	68.503	45.987	49.249	19.421	1.101	7.164	-	-	221.861
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.237.273	1.043.982	610.832	790.977	796.260	73.421	78.949	-	-	4.631.694
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	61.583	48.425	31.944	45.757	41.156	3.480	3.757	-	-	236.102
Vastgoedkosten ^o	-399	-743	-1.138	-2.313	-1.435	-74	0	-	-	-6.101
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	61.184	47.682	30.806	43.443	39.722	3.406	3.757	-	-	230.000
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	2.001	2.888	-166	1.445	1.367	133	200	-	-	7.869
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	63.185	50.571	30.640	44.889	41.089	3.540	3.957	-	-	237.870
EPRA NIY (in %)	4,9%	4,6%	5,0%	5,5%	5,0%	4,6%	4,8%	-	-	5,0%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	4,8%	5,0%	5,7%	5,2%	4,8%	5,0%	-	-	5,1%

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



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4.4. EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens	30/09/2021 (9 maanden)						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Segment							
België	46.650	46.265	502.627	63.584	0	62.999	0,0%
Duitsland	31.118	30.827	569.751	51.313	0	50.927	0,0%
Nederland	21.528	20.363	340.935	31.778	661	30.434	2,2%
Verenigd Koninkrijk	35.529	33.194	286.655	47.202	0	39.871	0,0%
Finland	29.155	27.710	214.291	42.524	309	42.333	0,7%
Zweden	1.026	952	14.894	3.614	0	3.762	0,0%
Ierland	1.361	1.291	39.730	3.957	0	3.836	0,0%
Niet toewijsbaar	0	0	0	0	0	0	0,0%
Transacties tussen segmenten	0	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	166.367	160.602	1.968.883	243.971	970	234.162	0,4%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2021	737	86					
Gebouwen bestemd voor verkoop	796	739					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	167.900	161.427					

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens	30/09/2020 (9 maanden - herwerkte periode)						
	Bruto- huurinkomsten ¹	Netto- huurinkomsten ²	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %)
x 1.000 €							
Segment							
België	42.962	42.888	463.596	58.760	0	57.859	0,0%
Duitsland	26.372	25.275	301.666	25.716	0	27.360	0,0%
Nederland	18.018	17.632	403.848	35.591	0	33.809	0,0%
Verenigd Koninkrijk	28.738	26.479	266.470	42.496	0	39.789	0,0%
Finland	19.078	17.995	190.022	29.709	0	26.983	0,0%
Zweden	123	49	4.731	580	0	257	0,0%
Ierland	0	0	0	0	0	0	0,0%
Niet toewijsbaar	0	0	0	0	0	0	0,0%
Transacties tussen segmenten	0	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	135.291	130.318	1.630.333	192.852	0	186.057	0,0%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2019/2020	765	785					
Gebouwen bestemd voor verkoop	552	552					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	136.608	131.655					

¹ Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

² Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

³ Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 september 2020 of op 30 september 2021 waren getekend.



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/09/2021 (9 maanden)	30/09/2020 (9 maanden – herwerkte periode)
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-27.145	-25.791
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-1.019	-2.176
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	0	0
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	-682	-226
<i>Technische kosten</i>	-990	-467
<i>Commerciële kosten</i>	-51	-230
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-1	0
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-3.975	-3.048
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-454	-982
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-21.308	-18.976
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	1.335	314
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-27.145	-25.791
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	1	0
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-27.144	-25.791
Brutohuurinkomsten (C)	168.919	138.784
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	16%	19%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	16%	19%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	528	361

Aedifica activeert sommige project management kosten.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

10 november 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Investerings sinds het begin van 2021

In de tabel hieronder staan de investeringen opgelijst die de Groep sinds 1 januari 2021 gerealiseerd heeft¹⁰.

(in miljoen €)		Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
UK	Excelcare-portefeuille (3 woonzorgcentra) ²	13/01/2021	Essex	45	-	45
NL	Joint venture met Korian: Blaricum (50/50)	26/01/2021	Blaricum	1	3	4
FI	2 ontwikkelingsprojecten	30/01/2021	Finland	0	9	9
FI	Espoo Rajamännynahde	01/02/2021	Espoo	4	-	4
IE	Brídhaven	12/02/2021	Mallow	25	-	25
FI	Laukaa Peurungantie	19/02/2021	Laukaa	4	-	4
NL	Martha Flora Oegstgeest	25/02/2021	Oegstgeest	2	5	7
UK	Shipley Canal Works ²	05/03/2021	Shipley	2	8	10
IE	Virtue-portefeuille (4 woonzorgcentra)	09/03/2021	Ierland	26	-	26
UK	Corby Priors Hall Park ²	19/03/2021	Corby	3	11	14
UK	Wellingborough Glenvale Park ²	19/03/2021	Wellingborough	3	12	15
NL	Zuyder Haven Oss & Buyten Haven Dordrecht	30/03/2021	Oss & Dordrecht	8	-	8
FI	3 ontwikkelingsprojecten	31/03/2021	Finland	0	9	9
DE	Azurit-portefeuille (19 woonzorgcentra)	31/03/2021	Duitsland	236	9	245
UK	Aylesbury Martin Dalby Way ²	17/05/2021	Aylesbury	2	10	13
BE	Herontwikkelingsproject Orpea Brussel (8 woonzorgcentra)	28/05/2021	Brussel	-	47	47
NL	Martha Flora Breda	28/05/2021	Breda	2	5	7
FI	Portefeuille van 3 zorgvastgoedsites	28/06/2021	Kokkola	13	-	13
FI	Kangasala Vällintie	28/06/2021	Kangasala	-	3	3
FI	Oulu Juhlamarssi	28/06/2021	Oulu	-	7	7
DE	Specht Gruppe: 2 ^{de} raamovereenkomst (5 zorgcampussen)	29/06/2021	Duitsland	8	70	78
BE	Domaine de la Rose Blanche	29/06/2021	Durbuy	20	-	20
NL	De Volder Staete	06/07/2021	Almere	1	10	11
IE	Millbrook Manor	26/07/2021	Saggart	13	4	17
IE	St. Doolagh's	26/07/2021	Balgriffin	5	15	20
SE	Enköping Litsenavägen	19/08/2021	Enköping	0	2	2
IE	Dublin Stepaside	23/08/2021	Dublin	5	25	30
FI	Kuopio Opistotie	06/09/2021	Kuopio	2	11	13
SE	Portefeuille van 16 specialistische residentiële zorgcentra ²	08/09/2021	Zweden	46	7	53
DE	Procuritas-portefeuille (2 woonzorgcentra)	30/09/2021	Duisburg	-	18	18
IE	Altadore Nursing Home	30/09/2021	Dublin	-	18	18
FI	Helsinki Ensikodintie	30/09/2021	Helsinki	-	12	12
FI	Tampere service community	30/09/2021	Tampere	1	9	10
DE	Seniorenzentrum Borna	01/10/2021	Borna	-	15	15
IE	Mowlam Healthcare-portefeuille (3 woonzorgcentra)	19/10/2021	Ierland	5	38	43
FI	Helsinki Kansantie	20/10/2021	Helsinki	-	12	12
UK	The Uplands ²	25/10/2021	Shrewsbury	14	-	14
Totaal op 9 november 2021				496	404	900

¹ De pipeline omvat ontwikkelingsprojecten en acquisities onder opschortende voorwaarden.

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

¹⁰ De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.