

9 november 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 **3^{de} kwartaal 2022**

Robuuste operationele prestaties die tot sterke resultaten leiden

- EPRA Earnings* bedragen 134,5 miljoen € (+22% t.o.v. 30 sept. 2021), ofwel 3,58 €/aandeel
- Huurinkomsten stijgen naar 200,4 miljoen € (+19% t.o.v. 30 sept. 2021)
- Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille stijgen in de eerste 9 maanden van het jaar met 4,1%
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 20 jaar en 100% bezettingsgraad

Vastgoedportefeuille* van bijna 5,6 miljard € op 30 september 2022

- Stijging van ca. 748 miljoen € t.o.v. 31 december 2021 (+15%)
- 612 zorgvastgoedsites voor meer dan 45.900 gebruikers verspreid over 8 landen
- Investeringsprogramma van 851 miljoen € in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering, waarvan nog 584 miljoen € moet worden geïnvesteerd. Over het 3^{de} kwartaal werden 8 projecten en acquisities afgerond voor een totaal investeringsbudget van ca. 66 miljoen €

Solide balans en sterke liquiditeit

- Schuldgraad van 42,5% op 30 september 2022
- Versterking van het eigen vermogen door een inbreng in natura van 47 miljoen €
- Headroom van 742 miljoen € op bevestigde kredietlijnen voor de financiering van CAPEX en liquiditeitsbehoeften
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P

Vooruitzichten

- De EPRA Earnings* per aandeel voor het volledige boekjaar 2022 wordt geraamd op meer dan 4,70 €/aandeel (voorheen 4,64 €/aandeel)
- Het voorgesteld dividend van 3,70 €/aandeel (bruto) wordt herbevestigd

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Geconsolideerde kerncijfers & EPRA performance indicatoren

Kerncijfers vastgoed	30/09/2022	31/12/2021
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen €) ¹	5.644	4.896
Aantal gebouwen	612	587
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,4%	5,5%
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,0%	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	30/09/2022	31/12/2021
Schuldgraad (in %)	42,5%	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)	5,1	5,7
Interest Cover Ratio (ICR) ²	7,7	7,0
Indekkingsgraad (in %)	82,8%	90,3%
	30/09/2022	30/09/2021
Huurinkomsten (in miljoen €)	200,4	168,9
EPRA Earnings* (in miljoen €)	134,5	110,5
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	378,0	171,0
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	16,5%	17,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	16,5%	17,4%
Kerncijfers per aandeel	30/09/2022	31/12/2021
EPRA NRV* (in €/aandeel)	92,82	85,10
EPRA NTA* (in €/aandeel)	80,57	72,78
EPRA NDV* (in €/aandeel)	85,10	69,08
	30/09/2022	30/09/2021
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	3,58	3,22
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	10,07	4,99



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

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

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



9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 1 juli 2022

In het derde kwartaal van 2022 heeft Aedifica ondanks de toegenomen volatiliteit op de financiële markten opnieuw solide resultaten geboekt, terwijl de internationale expansie werd voortgezet met een reeks acquisities en opleveringen. Dat Aedifica die resultaten kan voorleggen ondanks het volatiele macro-economische klimaat als gevolg van de hoge inflatie, de stijgende rentevoeten en de huidige geopolitieke situatie, toont aan hoe veerkrachtig de zorgvastgoedsector is, die door de vergrijzing van de Europese bevolking nog steeds nood heeft aan bijkomende capaciteit.

INVESTERINGEN VERSPREID OVER EUROPA

Sinds eind juni heeft Aedifica nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten verspreid over Europa aangekondigd ten bedrage van ca. 364 miljoen €. Daarnaast werden in de loop van het derde kwartaal in totaal acht projecten en acquisities uit het investeringsprogramma afgerond voor een bedrag van ca. 66 miljoen €.

Eind september 2022 is Aedifica's vastgoedportefeuille gegroeid tot 612 sites met capaciteit voor ca. 34.900 bewoners en ca. 11.000 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille* is met ca. 748 miljoen € gestegen (+15%) tot 5.644 miljoen € (tegenover 4.896 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Daarnaast heeft de Groep op 30 september 2022 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 851 miljoen € (zie bijlage 3). Rekening houdend met dat investeringsprogramma zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting tegen eind 2024 de kaap van 6,2 miljard € bereiken.



DEFENSIEF FINANCIËEL PROFIEL

Ondanks het volatiele macro-economische klimaat beschikt Aedifica over een gezonde balans. Na de kapitaalverhoging van 254 miljoen € die in juni werd afgerond, werd het eigen vermogen in juli opnieuw versterkt door een inbreng in natura van 47 miljoen €. Op 30 september 2022 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 42.5%. In de loop van de eerste negen maanden van 2022 werd de financiële liquiditeit verhoogd met ca. 470 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen. Bovendien heeft S&P in augustus Aedifica's investment-grade rating van BBB met stabiele vooruitzichten herbevestigd, wat de sterkte van de balans van de Groep aantoonde.

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 200,4 miljoen € op 30 september 2022 (168,9 miljoen € op 30 september 2021, een stijging van ca. 19%). De EPRA Earnings* liggen boven het vooropgestelde budget en bedragen 134,5 miljoen € (110,5 miljoen € op 30 september 2021, een stijging van ca. 22%), hetzij 3,58 € per aandeel. Aedifica's



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

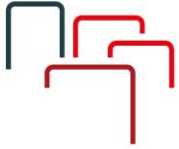
nettoresultaat bedraagt 378,0 miljoen €. Aedifica toont aan dat het in staat is om te groeien en tegelijkertijd een sterke focus op financiële prestaties te behouden door een stijging van de winst per aandeel en een gezonde schuldgraad. Dankzij deze solide resultaten kan Aedifica's raad van bestuur, ondanks de volatiele macro-economische context en het toegenomen aantal aandelen na de recente kapitaalverhoging, het voorgestelde brutodividend van 3,70 € per aandeel voor het boekjaar 2022 herbevestigen en geraamde EPRA Earnings* van meer dan 4,70 € per aandeel aankondigen.

FOCUS OP DUURZAAMHEID

Aedifica focust meer dan ooit op duurzaamheid. Het succes van Aedifica's ambitieuze MVO-strategie blijkt uit de uitstekende score die Aedifica heeft neergezet ten opzichte van haar peer group in de GRESB (zie sectie 6.1). Bovendien heeft de Groep in september voor het derde jaar op rij een EPRA sBPR Gold Award ontvangen voor haar MVO-verslag. Daarnaast is Hoivatilat in de loop van het kwartaal lid geworden van de Green building Council Finland, een non-profitorganisatie die koolstofneutrale ontwikkelingspraktijken in de bouwsector wil bevorderen.



*Militza Brugge in Brugge (BE)
Woonzorgcentrum verworven in juli 2022*



9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Belangrijke gebeurtenissen

2.1. Investerings en opleveringen in het 3^{de} kwartaal

- 364 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten

In het derde kwartaal van 2022 heeft Aedifica niet alleen een reeks nieuwe acquisities en ontwikkelingsprojecten aangekondigd in België, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland, maar ook haar eerste ontwikkelingsproject in Spanje. Het totaal van de investeringen bedraagt ca. 364 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huur- rendement (approx. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
België				50	19				
Miitza-portefeuille (2 sites)	Acquisitie & uitbreiding	Brugge & Gent	06/07/2022	50	19	4%	Q2 2025	27 jaar - NNN	My-Assist
Nederland				2	7				
Het Gouden Hart Almere ³	Acquisitie & ontwikkeling	Almere	06/07/2022	2	7	5%	Q1 2024	NNN	Korian Netherlands
Verenigd Koninkrijk⁴				43	36				
Spaldrick House	Forward purchase	Isle of Man	20/07/2022	-	12	6%	Q1 2024	25 jaar - NNN	LV Care Group
Biddenham St James	Ontwikkeling	Biddenham	09/09/2022	3	13	6%	Q1 2024	30 jaar - NNN	MMCG
LNT-portefeuille (3 sites)	Acquisitie & ontwikkeling	Verenigd Koninkrijk	23/09/2022	40	11	5%	Q4 2022 - Q1 2023	35 jaar - NNN	Danforth care & Ideal Care Homes
Finland				-	16	5,5%			
Espoo Ylismäenkuja	Ontwikkeling	Espoo	06/07/2022	-	1		Q3 2023	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Vaarapiha	Ontwikkeling	Oulu	25/07/2022	-	15		Q4 2023	15 jaar - NN	Nonna Group
Ierland				126	52				
Bartra-portefeuille (4 sites)	Acquisitie & forward purchase	Dublin	19/08/2022	125	36	5%	Q3 2023	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
Sligo Finisklin Road	Acquisitie & ontwikkeling	Sligo	27/09/2022	1	16	5%	Q2 2024	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Spanje				1,5	11,5				
Tomares Miró	Acquisitie & ontwikkeling	Tomares	29/07/2022	1,5	11,5	5,5%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Totaal				222,5	141,5				

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

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

³ Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

⁴ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



Loughshinny Nursing Home in Skerries (IE)
Woonzorgcentrum verworven in augustus 2022



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET



*Tomares Miró in Tomares (ES)
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q1 2024*

- 8 projecten opgeleverd

In de loop van het derde kwartaal werden in totaal zes projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd voor een totaalbedrag van ca. 35 miljoen €. Daarnaast werd aan de voorwaarden voldaan voor de acquisitie van twee eerder aangekondigde gebouwen in Finland en Ierland ten bedrage van 31 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				7			
Haus Wellengrund	Herontwikkeling	Stemwede	30/09/2022	7	6%	30 jaar - NNN	Argentum
Nederland				5			
Martha Flora Oegstgeest	Ontwikkeling	Oegstgeest	01/07/2022	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Verenigd Koninkrijk ²				10			
Aylesbury Martin Dalby	Ontwikkeling	Aylesbury	09/09/2022	10	7%	30 jaar - NNN	MMCG
Finland				19,5	6%		
Liminka Saunarannantie	Ontwikkeling	Liminka	29/07/2022	2,5		15 jaar - NN	Pilke
Oulu Jahtivoudintie	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Oulu	01/08/2022	9		25 jaar - NN	Gemeente
Oulu Juhlamarssi	Ontwikkeling	Oulu	30/08/2022	8		15 jaar - NN	Attendo
Zweden ²				2,5	6%		
Fanna 24:19	Ontwikkeling	Enköping	19/08/2022	2,5		15 jaar - NN	Serigmo Care KÅS
Ierland				22			
Dundalk Nursing Home	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Dundalk	16/09/2022	22	5%	25 jaar - NNN	Silver Stream Healthcare
Totaal				66			

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



*Liminka Saunarannantie in Liminka (FI)
Kinderdagverblijf voltooid in juli 2022*



9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.2. Investerings en opleveringen na 30 september 2022

- 46 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten

Na 30 september 2022 heeft Aedifica een nieuwe acquisitie en twee ontwikkelingsprojecten in het Verenigd Koninkrijk aangekondigd voor een totaalbedrag van ca. 46 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huurrendement (ca. %)	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
Verenigd Koninkrijk ³				21	25				
St Mary's Riverside & St Mary's Lincoln	Acquisitie & ontwikkeling	Hessle & Lincoln	05/10/2022	18	13	5%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Burlington
York Bluebeck Drive	Acquisitie & ontwikkeling	York	14/10/2022	3	12	6%	Q2 2024	35 jaar - NNN	Torwood Care
Totaal				21	25				

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

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

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

- 3 projecten opgeleverd

Na 30 september 2022 heeft Aedifica drie ontwikkelingsprojecten afgerond in Duitsland en het Verenigd Koninkrijk voor een totaalbedrag van ca. 35 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				13			
Twistringens	Ontwikkeling	Twistringens	05/10/2022	13	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Verenigd Koninkrijk ³				22			
Rawdon Green Lane	Ontwikkeling	Rawdon	28/10/2022	11	5,5%	35 jaar - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Ontwikkeling	Northampton	01/11/2022	11	5,5%	35 jaar - NNN	Anchor
Totaal				35			

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.

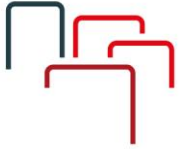
² Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



St Mary's Riverside in Hessle (UK)
Woonzorgcentrum verworven in oktober 2022



Seniorencamp Twistringens in Twistringens (DE)
Zorgcampus voltooid in oktober 2022



9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.3. Andere gebeurtenissen

- Orpea start een minnelijke schikkingsprocedure om haar schulden te heronderhandelen

Op 26 oktober 2022 heeft de Orpea-groep aangekondigd dat zij toestemming heeft gekregen om een minnelijke schikkingsprocedure in te leiden om met haar financiële schuldeisers een dialoog op te starten om haar financiële schulden te herstructureren en nieuwe financiële middelen te verkrijgen. Deze procedure heeft alleen betrekking op de financiële schuld van Orpea SA als rechtspersoon en niet op operationele schuldeisers (zoals leveranciers, waaronder verhuurders zoals Aedifica). Orpea gaf aan dat de procedure dus geen gevolgen zal hebben voor de operationele activiteiten.

Als huurder van 21 woonzorgcentra van Aedifica (BE: 9; DE: 5; NL: 7) vertegenwoordigt Orpea 4,9% van de contractuele huurinkomsten van de Groep (BE: 2,6%; DE: 1,1%; NL: 1,1%). Tot op heden is de inning van huurgelden van Orpea normaal verlopen.

- Engeland's grootste non-profit zorgverlener versterkt Aedifica's huurdersbestand

Anchor Hanover Group heeft de overname van Halcyon Care Homes, een bestaande huurder van Aedifica, afgerond. Anchor is Engeland's grootste non-profit aanbieder van zorg en huisvesting voor ouderen en zal de activiteiten overnemen van 5 woonzorgcentra uit Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk, die in totaal 330 bedden tellen. Anchor zal ca. 7% van de huidige huurgelden in de Britse portefeuille vertegenwoordigen. Door haar uitstekende solvabiliteit kreeg de groep van S&P een A+ credit rating toegekend.

- Fiscale Beleggingsinstellingen in Nederland

De Nederlandse regering heeft onlangs haar voornemen bekendgemaakt om directe investeringen in vastgoed vanaf 1 januari 2024 uit te sluiten van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI). Voor de voorgaande aanslagjaren maakt de Aedifica-groep nog steeds aanspraak op de toepassing van dit regime voor de dochterondernemingen die in Nederland actief zijn. Voorzichtigheidshalve heeft de Groep er sinds het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016 voor gekozen om een gemeenschappelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen. De cumulatieve retroactieve impact op de lopende belastingen bij toekenning van het FBI-regime wordt geraamd op een positief bedrag van ca. 12 miljoen € voor de periode 2016-2022. Tot op heden is er geen duidelijkheid over de toekenning van dit belastingregime of over het tijdstip waarop het in de resultaten zal worden verwerkt.



*Het Gouden Hart Almere in Almere (NL)
Zorgresidentie die wordt opgeleverd in Q1 2024*



*Sligo Finisklin Road in Sligo (IE)
Woonzorgcentrum dat wordt opgeleverd in Q2 2024*

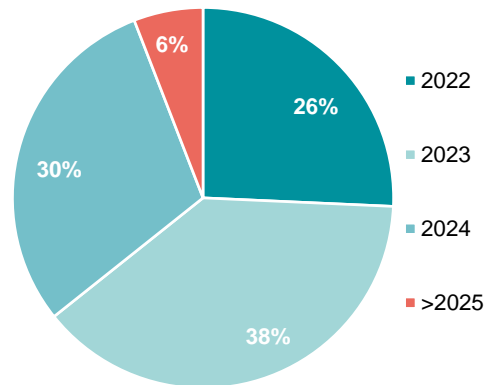
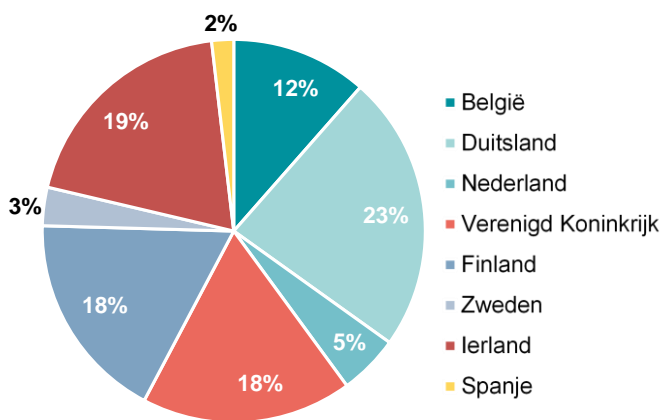


9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

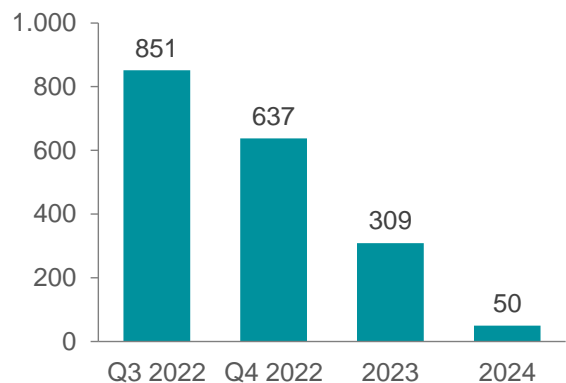
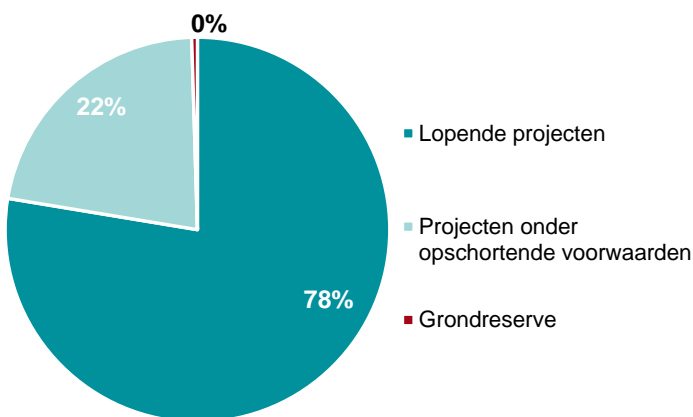
2.4. Investeringsprogramma op 30 september 2022

Aedifica heeft op 30 september 2022 een totaal investeringsprogramma van ca. 851 miljoen €, waarvan 273 miljoen € reeds is uitgevoerd en 584 miljoen € nog moet worden geïnvesteerd (zie bijlage 3 voor een volledig overzicht). Het actieve beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat zes projecten voor een totaalbedrag van ca. 79 miljoen € uit het programma zijn gehaald als gevolg van vergunningsprocedures en hogere bouwbudgetten.

Het investeringsbudget wordt opgesplitst als volgt:



Verwachte opleveringen van projecten en afrondingen van acquisities



Verwachte evolutie van het investeringsprogramma (in miljoen €)
op basis van de voorziene opleveringsdata
zonder nieuwe toevoegingen



9 november 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 de eerste negen maanden van het boekjaar 2022 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten bij zeven verschillende banken. Een deel van die leningen werd aangegaan in Britse pond (160 miljoen £) om de uitbreiding van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk te financieren. In totaal heeft Aedifica kredieten afgesloten voor een euro-equivalent van 467 miljoen €, waarvan 397 miljoen € aan nieuwe financieringen en 70 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen. 55% (255 miljoen €) van die bankfinancieringen is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid. De kredieten hebben vervaldagen tussen 2027 en 2028.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 30 september 2022 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2022	188	188	187
31/12/2023	382	177	11
31/12/2024	432	223	-
31/12/2025	540	175	-
31/12/2026	351	239	-
31/12/2027	518	468	50
>31/12/2027	918	918	37
Totaal op 30 september 2022	3.329	2.388	286
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,2	5,1	-

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2022 (1,13859 £/€).

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 opgenomen financiële schuld op 30 september 2022 5,1 jaar. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortlopend commercial paper bedraagt op 30 september 2022 742 miljoen €.

De gemiddelde kost van de schulden met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 1,5%, lager dan tijdens het vorige boekjaar (1,6%).

Op 30 september 2022 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 42,5%.

In augustus heeft S&P de investment-grade rating van BBB met stabiele vooruitzichten herbevestigd. Die rating weerspiegelt de sterkte van Aedifica's balans en de verbetering van haar liquiditeit. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en de langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zullen blijven genereren.

Op 30 september 2022 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 82,8%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 6,2 jaar. In het derde kwartaal heeft Aedifica extra renteswaps afgesloten om de indekkingsgraad te versterken.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 835 miljoen € op 30 september 2022 (35% van de opgenomen schuld). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

3.2. Kapitaal

- Inbreng in natura van 47 miljoen €

Op 6 juli 2022 werd de acquisitie van twee zorglocaties in Brugge en Gent (België) uitgevoerd via de inbreng in natura in Aedifica NV van 100% van de aandelen in een Belgische vastgoedvennootschap. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 547.914 nieuwe Aedifica-aandelen ten gevolge van een kapitaalverhoging door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. De nieuwe aandelen zijn beursgenoteerd sinds 7 juli 2022 en geven recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2022 vanaf 29 juni 2022 (coupon nr. 31 en volgende coupons).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 39.855.243 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.051.691.535,73 €.



9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 30 september 2022

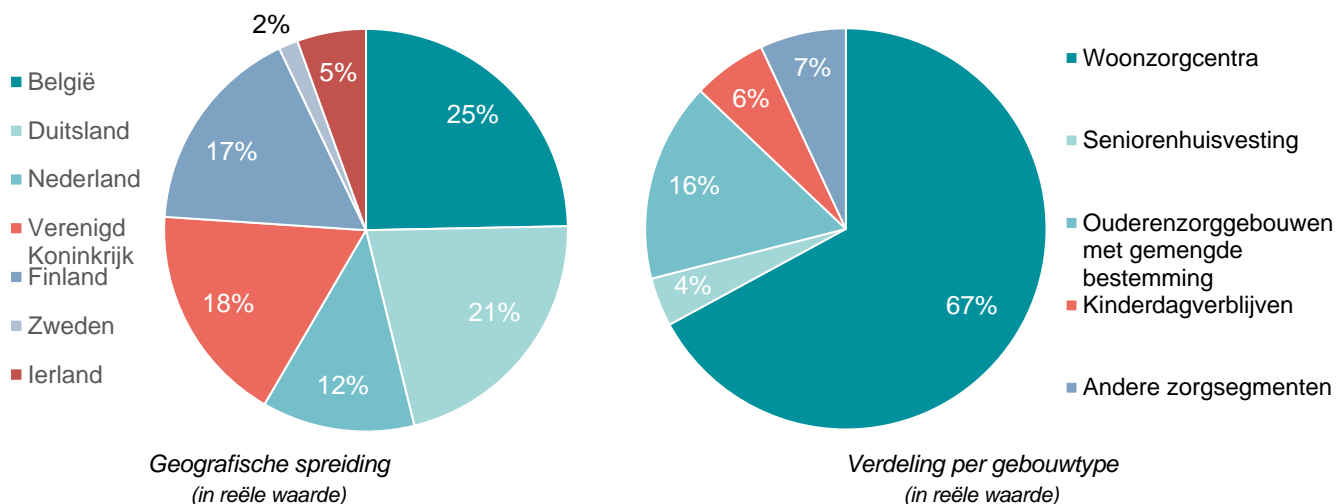
4.1. Patrimonium op 30 september 2022

Tijdens de eerste negen maanden van het huidige boekjaar is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**³ met ca. 748 miljoen € gestegen van 4.896 miljoen € tot 5.644 miljoen €. Deze waarde van 5.644 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁴ (5.345 miljoen €) en de projectontwikkelingen (299 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 13% 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 (+164,7 miljoen € of +3,5% 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: +23,7 miljoen € (+2,0%);
- Duitsland: +46,2 miljoen € (+4,4%);
- Nederland: +37,0 miljoen € (+6,5%);
- Verenigd Koninkrijk: +33,0 miljoen € (+4,0%);
- Finland: +22,5 miljoen € (+2,6%);
- Zweden: +1,8 miljoen € (+2,3%);
- Ierland: +0,5 miljoen € (+0,6%).

Op 30 september 2022 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 612 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor ca. 34.900 bewoners en ca. 11.000 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 2.163.000 m².

- 1.303 miljoen € in België (85 sites)
- 1.133 miljoen € in Duitsland (103 sites)
- 933 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (112 sites)
- 891 miljoen € in Finland (195 sites)
- 646 miljoen € in Nederland (75 sites)
- 292 miljoen € in Ierland (18 sites)
- 82 miljoen € in Zweden (24 sites)



De **globale bezettingsgraad**⁵ bedraagt 100% op 30 september 2022. De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten** (WAULT) van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar.

³ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁴ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 65 miljoen € gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁵ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 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 5,4%. 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).

30/09/2022

(x1.000€)	BE	DE	NL	UK ^{°°}	FI	SE ^{°°}	IE	ES	Vastgoed- beleggingen in exploitatie ^{°°°}	Project- ontwikkelingen	Gebruiks- recht van gronden	Vastgoed- beleggingen ^{°°°}
Reële waarde	1.303.383	1.133.441	646.259	933.372	890.820	81.596	291.668	-	5.280.539	298.974	64.552	5.644.065
Jaarlijkse contractuele huurgelden	70.215	57.177	35.517	57.977	46.911	3.970	15.235	-	287.001	-	-	-
Brutorendement (%) [°]	5,4%	5,0%	5,5%	6,2%	5,3%	4,9%	5,2%	-	5,4%	-	-	-

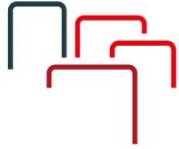
31/12/2021

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

[°] 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 2022 (1,13859 £/€ en 0,09195 SEK/€).

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



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.3. Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30/09/2022	30/09/2021
Huurinkomsten	200.440	168.919
Met verhuur verbonden kosten	-998	-1.019
Nettohuurresultaat	199.442	167.900
Operationele kosten*	-30.744	-26.446
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	168.698	141.454
<i>Exploitiemarge* (%)</i>	84,6%	84,2%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-24.912	-23.781
Belastingen	-9.160	-7.347
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	232	375
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-388	-236
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	134.470	110.465
Noemer (IAS 33)	37.526.478	34.277.753
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	3,58	3,22
EPRA Earnings*	134.470	110.465
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	124.506	8.185
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	160.215	73.714
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	787	170
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-559
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	-47	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-43.958	-24.808
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	1.917	4.347
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	65	-515
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	377.955	170.999
Noemer (IAS 33)	37.526.478	34.277.753
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	10,07	4,99

Over de eerste negen maanden van het huidige boekjaar (1 januari 2022 tot en met 30 september 2022) bedraagt de geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) 200,4 miljoen €, een stijging van ca. 19% ten opzichte van de omzet van 168,9 miljoen € tijdens dezelfde periode vorig jaar.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2022.01 - 2022.03	2022.04 - 2022.06	2022.07- 2022.09	2022.01 - 2022.09	2021.01 - 2021.09	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* °	Var. (%)
België	16.145	16.430	17.259	49.834	46.650	+3,9%	+6,8%
Duitsland	13.917	14.009	14.178	42.104	31.702	+1,8%	+32,8%
Nederland	8.020	8.010	8.688	24.718	22.720	+3,3%	+8,8%
Verenigd Koninkrijk	13.283	14.428	14.450	42.161	36.431	+5,4%	+15,7%
Finland	11.346	10.816	11.111	33.273	29.029	+3,6%	+14,6%
Zweden	951	992	990	2.933	1.026	+2,1%	+185,8%
Ierland	1.219	1.468	2.730	5.417	1.361	-	+297,9%
Spanje	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	64.881	66.153	69.406	200.440	168.919	+4,1%	+18,7%

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

De 4,1% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +2,9% indexering van huurgelden, +0,8% huuronderhandelingen en +0,4% wisselkoersschommelingen.

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.

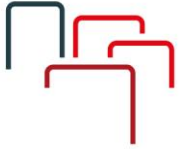
Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (1,0 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 199,4 miljoen € (+19% ten opzichte van 30 september 2021).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 199,7 miljoen € (30 september 2021: 166,9 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 193,0 miljoen € (30 september 2021: 161,4 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,8% (30 september 2021: 96,1%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 24,9 miljoen € (30 september 2021: 21,3 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 19% tot 168,7 miljoen € (30 september 2021: 141,5 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 84,6% (30 september 2021: 84,2%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 21,6 miljoen € (30 september 2021: 20,5 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 24,9 miljoen € (30 september 2021: 23,8 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (30 september 2022: 9,2 miljoen €; 30 september 2021: 7,3 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 Britse entiteiten werd de vennootschapsbelasting positief beïnvloed voor een bedrag van ca. 1,9 miljoen € door de toepassing



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

van bijkomende kapitaalfaciliteiten op uitgaven. In de Nederlandse dochtervennootschappen werd er voorzichtigheidshalve voor geopteerd om een gemeenrechtelijke 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' (FBI).

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

De **EPRA Earnings*** (zie bijlage 4.4.1) bedragen 134,5 miljoen € (30 september 2021: 110,5 miljoen €), hetzij 3,58 € per aandeel (30 september 2021: 3,22 € 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 en 2022. 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-norm 40), de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS-norm 39), andere resultaten op de portefeuille en de uitgestelde belastingen (die voortvloeien uit de IAS-norm 40):

- Over de eerste negen maanden van het boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁶ en de projectontwikkelingen** een stijging van 160,2 miljoen € (30 september 2021: 73,7 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 2022 vertegenwoordigt een opbrengst van 124,5 miljoen € (30 september 2021: een opbrengst van 8,2 miljoen €) als gevolg van de stijging van de langetermijnrente.
- De **meerwaarden op verkopen** (30 september 2022: 0,8 miljoen €; 30 september 2021: 0,2 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- De **taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt op 30 september 2022 0,0 miljoen € (tegenover -0,6 miljoen € op 30 september 2021).
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (last van 44,0 miljoen € op 30 september 2022, tegenover een last van 24,8 miljoen € op 30 september 2021) omvatten twee elementen. De uitgestelde belastingen (last van 43,8 miljoen € op 30 september 2022, tegenover een last van 24,5 miljoen € op 30 september 2021) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS-norm 40. De **exit taks** (last van

⁶ 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 waarderingsdeskundigen geschat werd op 30 september 2022. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

0,2 miljoen € op 30 september 2022, tegenover een last van 0,3 miljoen € op 30 september 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)** 378,0 miljoen € (30 september 2021: 171,0 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 10,07 € (30 september 2021: 4,99 €).

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 indekkingsinstrumenten⁷ en na uitkering van het dividend 2021 in mei 2022⁸, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 80,71 € op 30 september 2022 (31 december 2021: 74,09 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30/09/2022	31/12/2021
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	80,71	74,09
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	2,99	-0,75
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021	83,70	73,34
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.854.966	36.308.157

Aantal aandelen	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
Aantal beursgenoteerde aandelen °	39.855.243	36.308.157	36.308.157
Totaal aantal eigen aandelen	277	0	0
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	39.854.966	36.308.157	36.308.157
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	37.526.439	34.789.526	34.277.753
Aantal dividendrechten °°	37.872.893	34.851.824	34.366.355

° 74.172 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 18 mei 2022 (deze aandelen geven recht op het volledige dividend voor het boekjaar 2022), 2.925.000 nieuwe aandelen op 29 juni 2022 (deze aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 29 juni 2022) en 547.914 nieuwe aandelen op 6 juli 2022 (deze aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 29 juni 2022).

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

⁷ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +2,99 € per aandeel op 30 september 2022 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 119,1 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.

⁸ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 77,35 € per aandeel op 31 december 2021 (zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2021) omvatte dus nog het brutodividend dat in mei 2022 werd uitgekeerd en werd bijgevolg in deze tabel verminderd met 3,26 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2021 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 september 2022. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 118,5 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2021 (36.308.157).



9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met grote aandacht de evolutie van de economische, financiële en politieke context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de Groep.

Ondanks het volatiele macro-economische klimaat als gevolg van de hoge inflatie, de stijgende rentevoeten en de huidige geopolitieke situatie heeft Aedifica dit kwartaal opnieuw solide resultaten geboekt. Die resultaten liggen boven het vooropgestelde budget. Rekening houdend met de de behaalde investeringsdoelstellingen die in lijn zijn met de vooruitzichten⁹ kan Aedifica's raad van bestuur dankzij deze solide resultaten haar **vooruitzichten voor het boekjaar 2022 bijstellen**. De raad voorziet EPRA Earnings* van meer dan 4,70 € per aandeel (voorheen 4,64 € per aandeel). Dat resultaat laat toe om de **dividendvooruitzichten** van 3,70 € (bruto) per aandeel, betaalbaar in mei 2023, **te herbevestigen**.

Voor het volgende boekjaar verwacht Aedifica, gezien het huidige macro-economische klimaat, dat de investeringsmarkt zal vertragen en zal daarom voorzichtig blijven in de uitvoering van haar investeringsstrategie. Actief beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat een aantal projecten uit het programma werden gehaald, terwijl de bestaande portefeuille zal worden geoptimaliseerd door een grotere rotatie van niet-strategische activa te overwegen. Daardoor kan de Groep zich concentreren op het **handhaven van een sterke balans en een gepaste schuldgraad** van minder dan 50%, met een streefcijfer van 45%, om in te spelen op het volatiele macro-economische klimaat.

Ondanks deze volatiliteit op de markten blijft de raad van bestuur optimistisch over de toekomstige ontwikkeling van Aedifica. De **marktfundamenten** van de zorgvastgoedsector, die ook tijdens de recente pandemie veerkrachtig is gebleken, **blijven onveranderd**. Aangezien de babyboomgeneratie binnenkort 80 jaar wordt, zal de vraag naar zorgvastgoed de komende jaren toenemen. Die demografische verandering zal niet alleen de bezettingsgraad van bestaande zorglocaties positief beïnvloeden en dus de business case van de exploitanten ondersteunen, maar ook de vraag naar nieuwe infrastructuur stimuleren.

⁹ Zie jaarlijks financieel verslag 2021 op pagina 58.



9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

6.1. Aedifica verbetert haar GRESB-score en wint een EPRA sBPR Gold Award

Dat Aedifica's ambitieuze MVO-strategie haar vruchten afwerpt, blijkt uit de score van haar derde deelname aan de GRESB¹⁰. Aedifica behaalde 68/100 voor het referentiejaar 2021. Dat is niet alleen een verbetering ten opzichte van de score voor 2020 (66/100), maar ook beduidend hoger dan het gemiddelde van de peer group (63/100). Dit toont dat de inspanningen van Aedifica om haar koolstofuitstoot te verminderen effect hebben. Bovendien staat de Groep op de eerste plaats in het segment 'Healthcare' van de GRESB Public Disclosure ranking.

Daarnaast werd Aedifica's duurzaamheidsverslag over de inspanningen die de Groep deed op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen in 2021 (gepubliceerd in juni 2022) voor het derde jaar op rij bekroond met de 'EPRA sBPR Gold Award'.

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

6.2. Hoivatilat wordt lid van de Green Building Council Finland

In september 2022 werd Hoivatilat lid van de Green Building Council Finland (FIGBC). De FIGBC is een in 2010 opgerichte non-profitorganisatie die duurzame en koolstofneutrale ontwikkelingspraktijken in de bouwsector wil bevorderen, met bijzondere aandacht voor de circulaire economie. De organisatie wil bijdragen aan het ambitieuze plan van de Finse regering om het land tegen 2035 koolstofneutraal te maken.

7. Financiële kalender¹¹

Financiële kalender	
Jaarlijks persbericht 31/12/2022	16/02/2023
Jaarlijks financieel verslag 2022	30/03/2023
Gewone algemene vergadering 2023	09/05/2023
Tussentijdse resultaten 31/03/2023	10/05/2023
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2022	Vanaf 16/05/2023
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2023	02/08/2023
Tussentijdse resultaten 30/09/2023	31/10/2023

¹⁰ GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) is een onafhankelijke vastgoedbenchmark die het duurzaamheidsbeleid van vastgoedvennootschappen beoordeelt. Elk jaar evalueert GRESB de duurzaamheidsprestaties van vastgoed op het gebied van milieu-, sociale en bestuurlijke aspecten (ESG) op basis van internationale rapportagekaders en regionale richtlijnen.

¹¹ Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 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 610 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje, met een waarde van meer dan 5,6 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 8 november 2022 ca. 3,1 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 MVO-verslag

www.aedifica.eu





PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	30/09/2022	30/09/2021
I. Huurinkomsten	200.440	168.919
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-998	-1.019
Nettohuurresultaat	199.442	167.900
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.566	3.574
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen	-4.444	-3.894
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	101	-682
Vastgoedresultaat	199.665	166.898
IX. Technische kosten	-2.437	-990
X. Commerciële kosten	-35	-51
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-11	-1
XII. Beheerkosten vastgoed	-3.184	-3.975
XIII. Andere vastgoedkosten	-981	-454
Vastgoedkosten	-6.648	-5.471
Operationeel vastgoedresultaat	193.017	161.427
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-24.945	-21.308
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	626	1.335
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	168.698	141.454
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	787	170
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	1	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	160.215	73.714
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-47	0
Operationeel resultaat	329.654	215.338
XX. Financiële opbrengsten	1.057	670
XXI. Netto-interestkosten	-21.631	-20.513
XXII. Andere financiële kosten	-4.338	-3.938
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	124.506	8.185
Financieel resultaat	99.594	-15.596
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.148	4.722
Resultaat voor belastingen	431.396	204.464
XXV. Vennootschapsbelasting	-52.909	-32.459
XXVI. Exit taks	-209	-255
Belastingen	-53.118	-32.714
Nettoresultaat	378.278	171.750
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	323	751
Aandeelhouders van de groep	377.955	170.999
Gewoon resultaat per aandeel (€)	10,07	4,99
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10,07	4,98



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	30/09/2022	31/12/2021
I. Vaste activa		
A. Goodwill	161.726	161.726
B. Immateriële vaste activa	1.912	1.934
C. Vastgoedbeleggingen	5.598.017	4.861.062
D. Andere materiële vaste activa	2.515	2.369
E. Financiële vaste activa	131.383	7.479
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	7.865	3.116
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	40.789	40.522
Totaal vaste activa	5.944.207	5.078.208
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	46.048	35.360
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	21.236	20.434
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.230	7.368
F. Kas en kasequivalenten	26.128	15.335
G. Overlopende rekeningen	59	5.162
Totaal vlottende activa	100.701	83.659
TOTAAL ACTIVA	6.044.908	5.161.867



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30/09/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	1.006.879	917.101
B. Uitgiftepremies	1.516.108	1.301.002
C. Reserves	434.732	281.244
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	553.912	349.234
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-163.755	-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	8.063	-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	-11.192	-26.872
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-451	72
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-6.671	24.869
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-71.715	-24.696
m. Andere reserves	251	3.015
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	117.262	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.	9.059	5.894
D. Nettoresultaat van het boekjaar	377.955	281.824
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.335.674	2.781.171
II. Minderheidsbelangen	6.468	4.226
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.342.142	2.785.397
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	2.026.984	1.756.679
a. Kredietinstellingen	1.246.796	959.522
c. Andere	780.188	797.157
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	77.185	96.154
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.260	33.326
b. Andere	72.925	62.828
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	375	500
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	168.827	121.283
Totaal langlopende verplichtingen	2.273.371	1.974.616
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	355.641	324.398
a. Kredietinstellingen	157.141	48.398
c. Andere	198.500	276.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.290	2.616
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	55.304	50.109
a. Exit taks	5.870	298
b. Andere	49.434	49.811
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	15.160	24.731
Totaal kortlopende verplichtingen	429.395	401.854
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.702.766	2.376.470
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.044.908	5.161.867



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Overzicht van het investeringsprogramma

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/09/2022	Nog uit te voeren
Lopende projecten		661	263	398
Oplevering 2022		209	150	59
DE		52	41	11
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	13	12	1
Seniorenquartier Schwerin ^{2,3}	EMVIA Living	11	8	3
Twistringen ^{2,4,7}	EMVIA Living	13	9	4
Quartier am Rathausmarkt ²	Residenz Management	16	12	4
NL		6	4	2
Martha Flora Breda ²	Martha Flora	5	4	1
Residentie Boldershof	Korian Netherlands	1	0	1
UK		48	28	20
Burlington-projecten	Burlington	1	0	1
Shipleigh Canal Works ²	Burlington	8	7	1
Northampton Thompson Way ^{2,7}	Anchor	11	4	7
Rawdon Green Lane ^{2,7}	Danforth	11	4	7
Holt Health Farm ²	Danforth	17	13	4
FI		67	54	13
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	5	1
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	30	23	7
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	30	26	5
IE		36	23	13
Tramore Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	10	5
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	11	6
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	2	2
Oplevering 2023		269	106	163
BE		3	1	2
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	2	1	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		67	33	34
Am Stadtpark	Vitanas	5	4	1
Rosengarten	Vitanas	8	7	1
Am Parnassturm	Vitanas	3	1	3
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	3	13
Haus Marxloh	Procuritas	4	2	2
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Seniorenquartier Langwedel ^{2,3}	EMVIA Living	16	10	5
Seniorenquartier Sehnde ^{2,3}	EMVIA Living	12	6	6
NL		32	13	19
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	5	6	0
Oosterbeek Warm Hart ^{2,5}	Warm Hart	3	1	1
Alphen Raadhuisstraat ^{2,5}	Stichting Fundis	4	2	3
Waarder Molendijk ^{2,5}	Stichting Fundis	5	2	3
Het Gouden Hart Almere ^{2,6}	Korian Netherlands	7	0	7
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	2	6
UK		47	22	25
Burlington-projecten	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	4	1	3
St. Joseph's	LV Care Group	10	4	6
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	10	4	6
Whitby Castle Road ²	Danforth	17	12	5
FI		67	19	48
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	14	2	12
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	23	6	17
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	30	11	19
SE		5	1	3
Zweden – pipeline 2023	Meerdere huurders	5	1	3
IE		48	17	31
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	6	8
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	15	6	9
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	5	14
Oplevering 2024		161	7	155
BE		10	0	10
Résidence Véronique	Vulpia	10	0	10
DE		78	3	75
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
Seniorenquartier Gummersbach ^{2,3}	Specht Gruppe	20	0	20
Stadthohn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	1	15
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	13	1	13
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	13	0	13
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	15



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 30/09/2022	Nog uit te voeren
FI		17	0	17
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	17	0	17
SE		17	2	16
Zweden – pipeline 2023	Meerdere huurders	17	2	16
IE		26	1	26
Dublin Stepside ²	Virtue	26	1	26
ES		13	2	12
Tomares Miró	Neurocare Home	13	2	12
Oplevering 2025		21	0	21
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		2	0	2
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		187	6	186
Oplevering 2022		5	0	5
SE		5	0	5
Singö 10:2	Stockholms Stadsmission	3	0	3
Bergshammar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
Oplevering 2023		59	1	59
NL		5	0	5
Residence Coestraete ²	Valuas	5	0	5
UK		16	1	16
Dawlish	Maria Mallaband	16	1	16
IE		38	0	38
Clondalkin Nursing Home	Bartra Healthcare	38	0	38
Oplevering 2024		93	4	93
BE		35	0	35
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	18	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		41	3	41
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	MMCG	16	3	16
IE		17	1	17
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	17	1	17
Oplevering 2026		25	0	25
BE		25	0	25
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	25	0	25
Oplevering 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	4	0	4
Grondreserve		4	4	0
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		851	273	584
Variatie van de reële waarde			17	
Afrondingen & andere			9	
Bedrag op de balans			299	

¹ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 30 september 2022 (1,13859 £/€ en 0,09195 SEK/€).

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

³ Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁴ Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

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

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

⁷ Dit project werd reeds voltooid na 30 september 2022 (zie sectie 2.2 hierboven).

Bij het totale investeringsbudget moet nog ca. 25 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van nieuwe projecten na 30 september 2022 (zie sectie 2.2 hierboven). Van het totale investeringsbudget werd na 30 september 2022 reeds ca. 35 miljoen € gerealiseerd (zie sectie 2.2 hierboven).



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

4.1. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	30/09/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.234.491	4.651.161
+ Gebruiksrechten van gronden	64.552	57.947
+ Projectontwikkelingen	298.974	151.954
Vastgoedbeleggingen	5.598.017	4.861.062
+ Activa bestemd voor verkoop	46.048	35.360
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.644.065	4.896.422
- Projectontwikkelingen	-298.974	-151.954
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.345.091	4.744.468

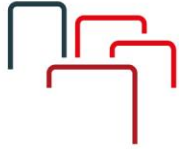
4.2. Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

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 €)	2022.01-2022.09	2021.01-2021.09
Huurinkomsten	200.440	168.919
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-43.284	-17.960
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	157.156	150.959

4.3. Eigen vermogen

(x 1.000 €)	30/09/2022	31/12/2021
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	3.335.674	2.781.171
- Effect van de uitkering van het dividendsaldo 2021	0	-118.496
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2021	3.335.674	2.662.675
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-119.064	27.317
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.216.610	2.689.992



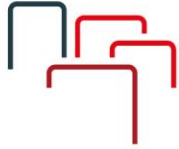
9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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*

EPRA Earnings*	30/09/2022	30/09/2021
<i>x 1.000 €</i>		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	377.955	170.999
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-160.215	-73.714
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-787	-170
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	559
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	47	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-124.506	-8.185
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	43.958	24.808
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-1.917	-4.347
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-65	515
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	134.470	110.465
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	37.526.478	34.277.753
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	3,58	3,22
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	3,58	3,22



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 30 september 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.335.674	3.335.674	3.335.674
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	83,70	83,70	83,70
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	3.118	3.118	3.118
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.332.556	3.332.556	3.332.556
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.332.556	3.332.556	3.332.556
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	161.097	161.097	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-119.064	-119.064	
(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		-1.912	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			220.994
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	279.411	0	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.699.161	3.210.952	3.391.825
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.854.966	39.854.966	39.854.966
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	92,82	80,57	85,10
(x 1.000 €)			
	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.239.903	77%	100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 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>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	2.662.675	2.662.675	2.662.675
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	73,34	73,34	73,34
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	2.235	2.235	2.235
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	2.660.440	2.660.440	2.660.440
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	0	0	0
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	0	0	0
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	0	0	0
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.660.440	2.660.440	2.660.440
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	118.586	118.586	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	27.317	27.317	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-206.887	-206.887
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.934	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			9.535
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0		
(xi) Real estate transfer tax	238.203	0	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	0	0	0
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.089.707	2.642.684	2.508.249
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	85,10	72,78	69,08
(x 1.000 €)	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	3.584.425	75%	100%

De hierboven vermelde EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV* in euro en euro per aandeel op 31 december 2021 werden verminderd met 118.496 k€ (of 3,26 € per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2021, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 30 september 2022. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend van het boekjaar 2021, dat werd uitgekeerd in mei 2022.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

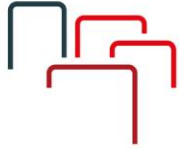
4.4.3. EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY	30/09/2022										
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
<i>x 1.000 €</i>											
Vastgoedbeleggingen – in volledige eigendom	1.293.562	1.213.773	660.010	949.719	992.052	83.784	336.565	4.000	-	-	5.533.465
Vastgoedbeleggingen – deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Activa bestemd voor verkoop (incl. deelnemingen in joint-ventures)	12.315,00	-	-	33.733	0	-	-	-	-	-	46.048
Min: Projectontwikkelingen	-2.494	-80.332	-13.751	-50.080	-101.232	-2.188	-44.897	-4.000	-	-	-298.974
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.303.383	1.133.441	646.259	933.372	890.820	81.596	291.668	-	-	-	5.280.539
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	32.713	79.948	52.256	61.999	22.271	1.243	28.982	-	-	-	279.411
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.336.096	1.213.389	698.515	995.371	913.091	82.839	320.650	-	-	-	5.559.950
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	68.928	56.437	35.234	55.257	45.779	3.970	13.126	-	-	-	278.731
Vastgoedkosten°	-415	-954	-1.510	-1.349	-1.880	-333	-70	-	-	-	-6.510
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	68.513	55.483	33.724	53.908	43.900	3.637	13.056	-	-	-	272.221
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.287	740	283	2.720	1.132	0	2.108	-	-	-	8.271
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	69.800	56.223	34.007	56.628	45.031	3.637	15.164	-	-	-	280.491
EPRA NIY (in %)	5,1%	4,6%	4,8%	5,4%	4,8%	4,4%	4,1%	-	-	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,2%	4,6%	4,9%	5,7%	4,9%	4,4%	4,7%	-	-	-	5,0%

° 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
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	-	-	-	-	4.686.521
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	30.615	75.350	45.785	54.636	21.496	1.193	-	-	-	-	238.203
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.243.832	1.132.863	609.890	876.302	881.346	79.522	-	-	-	-	4.924.724
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	62.397	51.538	31.208	49.617	45.805	3.892	-	-	-	-	249.136
Vastgoedkosten°	-627	-1.319	-1.623	-2.949	-1.875	-141	--	-	-	-	-8.547
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	61.770	50.219	29.585	46.668	43.930	3.751	-	-	-	-	240.589
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.478	3.676	47	3.250	713	0	-	-	-	-	9.364
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	63.248	53.895	29.632	49.918	44.643	3.751	-	-	-	-	249.953
EPRA NIY (in %)	5,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,7%	-	-	-	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	4,8%	4,9%	5,7%	5,1%	4,7%	-	-	-	-	5,1%

° 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.



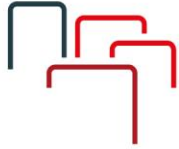
PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4.4. EPRA Vacancy Rate

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	30/09/2022						
	Brutohuur- inkomsten ¹	Nettohuur- inkomsten 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	48.989	48.546	534.633	70.215	-	65.726	0,0%
Duitsland	41.957	41.019	597.284	57.177	-	56.800	0,0%
Nederland	24.130	22.603	355.370	35.517	692	35.682	1,9%
Verenigd Koninkrijk	40.287	38.937	304.037	57.977	-	52.856	0,0%
Finland	33.116	31.351	232.558	46.911	561	46.874	1,2%
Zweden	2.933	2.601	17.323	3.970	-	4.138	0,0%
Ierland	5.417	5.347	96.816	15.235	-	14.857	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
Niet toewijsbaar	-	-	-	-	-	-	0,0%
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	196.829	190.404	2.138.021	287.001	1.253	276.933	0,5%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2022	313	313					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.300	2.300					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	199.442	193.017					
Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens	31/12/2021						
	Brutohuur- inkomsten ¹	Nettohuur- inkomsten 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	62.548	61.945	507.461	63.875	-	62.385	0,0%
Duitsland	44.969	43.699	588.686	55.214	-	54.917	0,0%
Nederland	29.132	27.457	348.223	31.255	661	31.514	2,1%
Verenigd Koninkrijk	48.575	45.627	289.471	52.867	-	50.771	0,0%
Finland	38.276	36.384	221.756	46.518	563	44.799	1,3%
Zweden	1.958	1.818	15.991	3.892	-	4.043	0,0%
Ierland	2.504	2.490	43.070	4.880	-	4.759	0,0%
Spanje	-	-	-	-	-	-	0,0%
Niet toewijsbaar	-	-	-	-	-	-	0,0%
Transacties tussen segmenten	-	-	-	-	-	-	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	227.962	219.420	2.014.658	258.500	1.223	253.188	0,5%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2021	1.175	1.225					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.295	2.295					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	231.432	222.940					

- 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 30 september 2022 of op 31 december 2021 waren getekend.



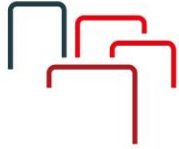
PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4.4.5. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	30/09/2022	30/09/2021
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-31.742	-27.465
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-998	-1.019
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	0	0
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	122	-320
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	101	-682
<i>Technische kosten</i>	-2.437	-990
<i>Commerciële kosten</i>	-35	-51
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-11	-1
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-3.184	-3.975
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-981	-454
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-24.945	-21.308
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	626	1.335
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-31.742	-27.465
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	11	1
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-31.731	-27.464
Brutohuurinkomsten (C)	192.672	158.117
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	16,5%	17,4%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	16,5%	17,4%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	294	528

Aedifica activeert sommige projectmanagementkosten.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

9 november 2022 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Investerings sinds begin 2022

In de tabel hieronder staan de investeringen opgeëlijst die de Groep sinds 1 januari 2022 gerealiseerd heeft¹².

(in miljoen €)		Datum	Locatie	Uitgevoerde investeringen	Pipeline ¹	Totaal
SE	Nynäshamn Källberga ²	21/02/2022	Nynäshamn	2	17	18
SE	Strängnäs Bivägen ²	28/02/2022	Strängnäs	0	2	2
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
DE	An der Therme	25/03/2022	Mühlhausen	8	-	8
NL	Oosterbeek Warm Hart ³	01/04/2022	Oosterbeek	5	3	7
UK	Dawlish ²	01/04/2022	Dawlish	3	13	15
UK	Kanaaleilanden-portefeuille (6 sites) ²	01/04/2022	Verenigd Koninkrijk	54	15	69
IE	Silver Stream-portefeuille (3 sites)	01/04/2022	Ierland	57	-	57
SE	Staffanstorp Borggårdsallén ²	01/04/2022	Staffanstorp	3	-	3
FI	Helsinki Käräjätuvantie	20/04/2022	Helsinki	-	8	8
FI	Helsinki Kutomokuja	20/04/2022	Helsinki	-	8	8
FI	Oulu Jahtivoudintie	30/04/2022	Oulu	-	9	9
FI	Valkeakoski Juusontie	04/05/2022	Valkeakoski	-	2	2
FI	Oulu Pateniemenranta	06/05/2022	Oulu	-	2	2
IE	Dunshaughlin Business Park	11/05/2022	Dunshaughlin	2	17	19
BE	Résidence Véronique	17/05/2022	Somme-Leuze	11	10	21
IE	Craddock House Nursing Home	17/05/2022	Naas	11	-	11
FI	Rovaniemi Rakkakiventie	19/05/2022	Rovaniemi	-	3	3
NL	CosMed Kliniek ³	25/05/2022	Bosch en Duin	7	-	7
UK	Sleaford Ashfield Road	31/05/2022	Sleaford	3	10	13
UK	Hooton Road	01/06/2022	Hooton	2	14	17
UK	Creggan Bahn Court	20/06/2022	Ayr	10	-	10
BE	Militza-portefeuille (2 sites)	06/07/2022	Brugge & Gent	50	19	69
NL	Het Gouden Hart Almere ⁴	06/07/2022	Almere	2	7	9
FI	Espoo Ylismäenkuja	06/07/2022	Espoo	-	1	1
UK	Spaldrick House ²	20/07/2022	Port Erin	-	12	12
FI	Oulu Vaarapiha	25/07/2022	Oulu	-	15	15
ES	Tomares Miró	29/07/2022	Tomares	2	11	13
FI	Oulu Riistakuja	01/08/2022	Oulu	9	-	9
IE	Bartra-portefeuille (4 sites)	19/08/2022	Dublin	125	36	161
UK	Biddenham St James ²	09/09/2022	Biddenham	3	13	16
UK	LNT-portefeuille (3 sites) ²	23/09/2022	Verenigd Koninkrijk	40	11	51
IE	Sligo Finisklin Road	27/09/2022	Sligo	-	17	17
UK	St Mary's Riverside & St Mary's Lincoln ²	05/10/2022	Hessle & Lincoln	18	13	31
UK	York Bluebeck Drive ²	14/10/2022	York	3	12	16
UK	Rawdon Green Lane ²	28/10/2022	Rawdon	17	-	17
UK	Northampton Thompson Way ²	01/11/2022	Northampton	17	-	17
Totaal op 8 november 2022				467	320	786

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.

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

⁴ 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.

Twee projecten die in 2022 werden aangekondigd, werden uit de investeringstabel gehaald. Voor Market Drayton Great Hales kon geen bouwvergunning verkregen worden. Voor Crumlin was reeds een grond verworven in Dublin, waardoor Aedifica kan overwegen om het project in de toekomst alsnog uit te voeren.

¹² De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal.