

24 februari 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')

Jaarlijks persbericht: jaarresultaten 2019/2020

- EPRA Earnings* bedragen 162,7 miljoen € op 31 dec. 2020 (18 maanden; t.o.v. 72,1 miljoen € op 30 juni 2019, 12 maanden), ofwel 6,14 €/aandeel op 31 dec. 2020
- Huurinkomsten (over 18 maanden) stijgen door de groei van de portefeuille naar 259,5 miljoen €
- Bevestiging van het voorgestelde dividend (na aftrek van het reeds uitgekeerde interimdividend van 3,00 € bruto per aandeel) van 1,60 € bruto per aandeel
- Vastgoedportefeuille* van 3,8 miljard € op 31 december 2020, een stijging van 1.494 miljoen € (+64%) ten opzichte van 30 juni 2019, het einde van het vorige boekjaar
- 496 zorgvastgoedsites voor meer dan 37.000 gebruikers verspreid over 6 landen:
 - 1.151 miljoen € in België (82 sites)
 - 719 miljoen € in Finland (172 sites)
 - 634 miljoen € in Duitsland (75 sites)
 - 633 miljoen € in het Verenigd Koninkrijk (96 sites)
 - 516 miljoen € in Nederland (66 sites)
 - 20 miljoen € in Zweden (5 sites)
- Pipeline van 756 miljoen € aan acquisities, bouw- en renovatieprojecten. In 2019/2020 werden 46 projecten opgeleverd voor een totaal investeringsbudget van ca. 219 miljoen €
- Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 19 jaar en 100% bezettingsgraad
- Meer dan 700 miljoen € opgehaald op de kapitaalmarkten via een openbare kapitaalverhoging (459 miljoen €), een kapitaalverhoging via een versnelde private plaatsing (207 miljoen €) en 2 inbrengen in natura
- Schuldratio van 43,2% op 31 december 2020
- Vooruitzichten voor het boekjaar 2021: voorgesteld brutodividend van 3,30 €

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



24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

1. Samenvatting van de activiteit van het boekjaar 2019/2020

Aedifica heeft opnieuw bakens verzet. In het verlengde boekjaar waarin Aedifica haar vijftiende verjaardag vierde, heeft de Groep aangetoond dat ze haar ambities als Europese zorgvastgoedinvesteerder onverminderd waarmaakt. Aedifica's internationale expansie zette zich op kruissnelheid voort: de Groep breidde zich uit in Noord-Europa door de acquisitie van Hoivatilat, er werd een tweede raamovereenkomst ondertekend met Specht Gruppe voor de bouw van nieuwe zorgcampussen in Duitsland en daarbovenop werd een recordbedrag aan investeringen uitgevoerd en aangekondigd. Het vertrouwen van de markt in Aedifica's groeistrategie uitte zich in een opname in de BEL 20 en een reeks succesvolle kapitaalverhogingen waarmee ruim 700 miljoen € werd opgehaald, waardoor de Groep gewapend is om haar groeiritme voort te zetten. Bovendien heeft Aedifica meer dan ooit aandacht voor duurzaamheid en concretiseerde ze haar doelstellingen in een ambitieus actieplan rond duurzaam ondernemen. Ondanks de globale Covid-19-pandemie, die grote druk uitoefent op de zorgsector, zet Aedifica solide resultaten neer en heeft de Groep haar positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigd.

Ondanks die goede resultaten is dit onmiskenbaar een boekjaar dat door zeer gemengde gevoelens wordt gekenmerkt. Als bedrijf dat dicht bij de zorgsector staat, voelt Aedifica zich nauw betrokken bij de bewoners van haar zorggebouwen en de teams die voor hen zorgen. Aedifica wil het zorgpersoneel daarom nadrukkelijk bedanken voor het uitzonderlijke werk en de continue inspanningen die geleverd worden tijdens de Covid-19-pandemie. Het coronavirus heeft een grote impact gehad op onze samenleving en die zal zich ook in 2021 nog laten voelen. De Groep is zich dan ook bewust van de druk die op de zorgsector en de zorgexploitanten ligt en van de risico's die dat inhoudt. De vaccinatiecampagnes die overal in Europa begonnen zijn en in de komende maanden verder uitgerold zullen worden evenals de ongekende veerkracht die de zorgsector het afgelopen jaar toonde, geven aanleiding tot gematigd optimisme en hoop dat de zorgsector in de loop van 2021 opnieuw kan evolueren naar een normale manier van werken.

EUROPESE EXPANSIE

Begin 2020 heeft Aedifica nogmaals haar internationale ambities getoond door de overname van Hoivatilat, een Finse zorgvastgoedinvesteerder die innovatieve woon- en zorgconcepten ontwikkelt in Finland en Zweden. Deze overname, waarmee de Groep twee nieuwe landen aan haar portefeuille toevoegt, is Aedifica's meest omvangrijke acquisitie tot op heden. Rekening houdend met Aedifica's track record op het vlak van internationale groei en Hoivatilat's succesvolle build-and-hold-strategie, biedt deze mijlpaaltransactie een uitgelezen basis voor de toekomstige groei van de Groep in Noord-Europa.

Daarnaast zette Aedifica de uitbreiding van haar portefeuille kracht bij door de ondertekening van een tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe voor een totaalbedrag van ca. 200 miljoen €. Via deze nieuwe raamovereenkomst zullen in Duitsland tegen 2024 10 nieuwe zorgcampussen ontwikkeld worden met een totale capaciteit van ca. 1.260 eenheden.

Aedifica's internationale ambities kwamen niet alleen tot uiting in die twee omvangrijke transacties in Noord-Europa en Duitsland. Tijdens de achttien maanden van het boekjaar 2019/2020 heeft de Groep immers ca. 1.185 miljoen € aan investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in 117 zorglocaties. Daarnaast werden in alle zes landen waar Aedifica actief is in totaal 46 projecten uit de ontwikkelingspipeline afgerond ten bedrage van ca. 219 miljoen €.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Alle investeringen die de voorbije achttien maanden werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 496 sites met een capaciteit voor ca. 27.600 bewoners en 9.600 kinderen. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹ is met ca. 1.404 miljoen € gestegen (+62%) tot 3.673 miljoen € (tegenover 2.270 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 31 december 2020 een totaal investeringsbudget in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten van ca. 756 miljoen € (zie bijlage 4 hierna). Rekening houdend met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, de ontwikkelingsprojecten die gerealiseerd zullen worden over een periode van drie jaar en de investeringen die sinds 1 januari 2021 zijn gerealiseerd en aangekondigd zal Aedifica's totale portefeuille op termijn de kaap van 4,5 miljard € bereiken.

ERKENNING VAN DE MARKT

Dat Aedifica's groeistrategie het vertrouwen van de markt blijft genieten, blijkt uit de volledig onderschreven kapitaalverhoging die in oktober 2020 werd afgerond. In deze kapitaalverhoging werd 459 miljoen € opgehaald via een openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen met onherleidbare toewijzingsrechten, waardoor het de grootste kapitaalverhoging ooit is in de Belgische GVV-sector. Daarnaast voltooide Aedifica in april 2020 een kapitaalverhoging van 207 miljoen € via een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding' – ABB) die op veel interesse van internationale institutionele investeerders kon rekenen. Dankzij die twee kapitaalverhogingen en twee inbrengen in natura kon de Groep meer dan 700 miljoen € ophalen. Deze kapitaalverhogingen hebben Aedifica's eigen vermogen versterkt en de geconsolideerde schuldgraad significant verminderd tot 43,2% op 31 december 2020, waardoor de Groep over voldoende financiële middelen beschikt voor verdere groei. In 2019/2020 plaatste Aedifica voor het eerst een obligatie van 40 miljoen € binnen het sustainable finance framework. Bovendien heeft de Groep in februari 2021 voor het eerst een private plaatsing afgesloten bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada van 180 miljoen £, die op veel bijval van investeerders kon rekenen.

De waardering van de markt komt ook tot uiting in de premie waarmee het aandeel van de Groep noteert op 31 december 2020: 46,3% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*, of een premie van 49,9% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Daarnaast werd het vertrouwen van de markt in het internationale groeitraject dat de Groep de voorbije jaren heeft afgelegd, ook bevestigd door de opname van het Aedifica-aandeel in de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien noteert het aandeel sinds november 2019 ook op Euronext Amsterdam. Die tweede notering en de opname in de BEL 20 zorgen niet alleen voor een breder beleggerspubliek, maar verhogen ook de liquiditeit van het aandeel op de beurs.

SOLIDE RESULTATEN

Aedifica focust niet alleen op investeringen en groei, maar ook op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet uit zich in een uitstekende huuromzet (259,5 miljoen €, 18 maanden). De EPRA Earnings* bedragen 162,7 miljoen € (18 maanden; tegenover 72,1 miljoen € op 30 juni 2019, 12 maanden), hetzij 6,14 € per aandeel (18 maanden; tegenover 3,74 € op 30 juni 2019, 12 maanden), rekening houdend met een groter aantal aandelen. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 173 miljoen € (18 maanden; tegenover 123 miljoen € op 30 juni 2019, 12 maanden).

Op basis van die resultaten zal Aedifica's raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 11 mei 2021 een brutodividend van 4,60 € per aandeel voorstellen (onderworpen aan een verlaagde

¹ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 52 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

roerende voorheffing van 15%). Voor de periode van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 werd er reeds een interimdividend van 3,00 € uitbetaald op 7 oktober 2020. Het slotdividend van 1,60 € dekt de periode van 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020 en zal verdeeld worden over twee coupons (coupon nr. 26 bedraagt 1,03 € en werd al onthecht, coupon nr. 27 bedraagt 0,57 €).

TOEKOMSTIGE GROEI

Het voorbije boekjaar heeft Aedifica bewezen dat het ook in een volatiel macro-economisch klimaat haar groeiambities waar kan maken en ook in 2021 wil de Groep verdergaan op het ingeslagen pad. Aedifica heeft in het nieuwe boekjaar al een grote stap vooruit gezet qua internationale groei dankzij haar eerste acquisitie in Ierland, waardoor de Groep haar intrede doet in een zevende land. Bovendien worden diverse nieuwe investeringsopportunities geanalyseerd. Ook zonder rekening te houden met nieuwe investeringen, wordt de toekomstige groei van de Groep verzekerd door de omvangrijke pipeline van ontwikkelingsprojecten. 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.

Voor het boekjaar 2021 worden EPRA Earnings* verwacht van 137 miljoen € of 4,16 € per aandeel rekening houdend met het groter aantal aandelen. De raad van bestuur voorziet een brutodividend van 3,30 € per aandeel.

2. Belangrijke gebeurtenissen

De investeringen en opleveringen van het boekjaar 2019/2020 staan hieronder opgelijst in sectie 2.1. Ze worden ook beschreven in de persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.eu.

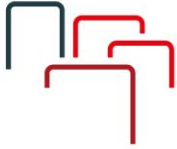
2.1. Investeringen, opleveringen en verkopen in 2019/2020

- Aedifica en Hoivatilat bundelen hun krachten in Noord-Europa²

In november 2019 bracht Aedifica (via haar Finse dochtervennootschap Aureit Holding Oy) een vrijwillig openbaar overnamebod uit op alle aandelen van Hoivatilat Oyj, een Finse zorgvastgoedinvesteerder en ontwikkelaar die actief is in Finland en Zweden. Eind januari 2020 heeft Aedifica haar overnamebod op Hoivatilat afgerond, waardoor de Groep haar intrede deed op de Noord-Europese markt en een vijfde en zesde land aan haar portefeuille toevoegde. Naar aanleiding van de uitkoopprocedure voor de resterende Hoivatilat-aandelen heeft Aedifica op 15 mei 2020 100% van de aandelen verworven. De notering van Hoivatilat op Nasdaq Helsinki werd geschrapt ('de-listing'). Aedifica financierde deze transactie door middel van bestaande en nieuwe bankfinancieringen.

Hoivatilat is een aantrekkelijke partner om in de Noord-Europese zorgvastgoedmarkt in te stappen met een hoogwaardige, specifiek voor zorgdoeleinden gebouwde portefeuille, een aanzienlijke pipeline van ontwikkelingsprojecten en een zeer ervaren managementteam. Het bedrijf heeft een build-and-hold strategie en ontwikkelt dus zelf de zorggebouwen die verhuurd worden. Voor Hoivatilat biedt deze transactie een uitgelezen kans om haar groeistrategie verder te zetten, zowel in Finland als in de andere landen van Noord-Europa.

² Zie persberichten van 4 november 2019, 27 november 2019, 5 december 2019 en 30 januari 2020 voor meer informatie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Investerings in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden

Naast de overname van Hoivatilat heeft Aedifica tijdens het boekjaar 2019/2020 investeringen uitgevoerd of nieuwe projecten aangekondigd in 117 zorglocaties in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden. Het totale bedrag van aangekondigde en uitgevoerde investeringen bedroeg op 31 december 2020 ca. 1.185 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
België				83	-				
Klein Veldekens	Acquisitie	Geel	09/07/2020	39	-	4,5%	-	30 jaar - NNN	Astor
Familiehof	Acquisitie	Schelle	01/10/2020	14	-	4,5%	-	27 jaar - NNN	Vivalto Home
Le Jardin Intérieur	Acquisitie	Frasnes-les-Anvaing	30/10/2020	22	-	4,25%	-	27 jaar - NNN	Orelia
De Gouden Jaren	Acquisitie	Tienen	17/12/2020	8	-	5%	-	20 jaar - NNN	Emera
Duitsland				151	403				
Zur alten Linde	Acquisitie ³	Rabenau	09/07/2019	18	-	6%	-	30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenwohnpark Hartha	Acquisitie ³	Tharandt	09/07/2019	23	-	6%	-	19 jaar - NN	Casa Reha ⁷
Haus Steinbachhof	Acquisitie	Chemnitz	09/07/2019	23	-	6%	-	24 jaar - NN	Convivo
Seniorenhaus Wiederitzsch	Acquisitie	Leipzig	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 jaar - NN	Seniorhenhaus
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie	Wurzen	21/08/2019	-	7	5,5%	Q3 2021	25 jaar - NN	Lessingstrasse
Haus Wellengrund	Acquisitie & herontwikkeling	Stemwede	1/11/2019	3	8	6%	Q3 2020	30 jaar - NN	Argentum
Sonnenhaus Ramsloh	Acquisitie & bouw (Quartier am Rathausmarkt)	Ramsloh	17/12/2019	19	16	5%	Q3 2021 (Quartier am Rathausmarkt)	30 jaar - NN	Sonnenhaus
Johanniter-Haus Lüdenschheid	Acquisitie & ontwikkeling ⁴	Lüdenschheid	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 jaar - NNN	Saterland
Quartier am Rathausmarkt	Acquisitie & ontwikkeling ⁴	Bremervörde	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 jaar - NNN	Specht Gruppe
Seniorenquartier Bremen	Acquisitie & ontwikkeling ⁴	Bremen	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Weyhe	Acquisitie & ontwikkeling ⁴	Weyhe	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Langwedel	Acquisitie & ontwikkeling ⁴	Langwedel	17/12/2019	5	58	>5%	Q3 2021	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Sehnde	Acquisitie & renovatie ⁵	Sehnde	18/12/2019	64	28	>5%	2024	WAULT 23 jaar - NN	Vitanas
Vitanas-portefeuille (7 sites)	Acquisitie & renovatie ⁵	Berlijn, Plön, Wankendorf, Ueckermünde	18/12/2019	64	28	>5%	2024	WAULT 23 jaar - NN	Vitanas
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	Acquisitie & renovatie	Sulzbach-Rosenberg	01/01/2020	5	1	6%	In de loop van de komende 4 jaar	30 jaar - NN	Auriscare
Wohnstift am Weinberg	Acquisitie & renovatie	Kassel	18/01/2020	10	10	5,5%	In de loop van de komende 3 jaar	30 jaar - NN	Cosiq
SARA Seniorenresidenz Haus III	Forward purchase	Bitterfeld-Wolfen	28/08/2020	-	9	5,5%	Q1 2021	WAULT 28 jaar - NN	SARA
Tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe voor de ontwikkeling van 10 zorgcampussen	Ontwikkeling	Duitsland	10/09/2020	-	200	5%	2022-2024	30 jaar - NNN	Hoofdduur met Specht Gruppe, maar uiteindelijk een gediversifieerde pool van huurders
Seniorenquartier Cuxhaven	Acquisitie & ontwikkeling ⁶	Cuxhaven	16/12/2020	4	66	5%	2021-2022	30 jaar - NNN	EMVIA Living & andere ervaren exploitanten
Seniorenquartier Gera	Acquisitie & ontwikkeling ⁶	Gera	16/12/2020	4	66	5%	2021-2022	30 jaar - NNN	EMVIA Living & andere ervaren exploitanten
Seniorenquartier Gummersbach	Acquisitie & ontwikkeling ⁶	Gummersbach	16/12/2020	4	66	5%	2021-2022	30 jaar - NNN	EMVIA Living & andere ervaren exploitanten
Seniorenquartier Schwerin	Acquisitie & ontwikkeling ⁶	Schwerin	16/12/2020	4	66	5%	2021-2022	30 jaar - NNN	EMVIA Living & andere ervaren exploitanten
Nederland				128	64				
Rumah Saya	Acquisitie	Apeldoorn	09/07/2019	10	-	6%	-	15 jaar - NNN	Stichting Nusanlara Zorg
Residentie La Tour	Acquisitie & herontwikkeling	Roermond	09/07/2019	4	8	6%	2020	20 jaar - NNN	Ontzorgd
Villa Casimir	Acquisitie & herontwikkeling	Roermond	09/07/2019	4	8	6%	2020	20 jaar - NNN	Wonen Groep
Vinea Domini	Acquisitie & herontwikkeling	Witmarsum	07/08/2019	1	3	6%	2020	25 jaar - NNN	Senior Living ⁷
Woonconcept-portefeuille (5 sites)	Acquisitie	Hoogeveen	28/08/2019	44	-	6,5%	-	WAULT 26 jaar - NN	NNCZ
Natatorium	Uitbreiding	Velp	28/11/2019	2	3	6,5%	Q4 2021	20 jaar - NNN	Senior Living ⁷
Villa Nuova	Ontwikkeling	Vorden	29/11/2019	2	5	5,5%	Q1 2021	20 jaar - NNN	Senior Living ⁷
Hilversum SVE	Acquisitie & ontwikkeling	Hilversum	03/03/2020	4	8	6%	In de loop van de komende 3 jaar	20 jaar - NNN	Stichting Hilverzorg
Martha Flora Dordrecht	Acquisitie & ontwikkeling	Dordrecht	06/04/2020	2	5	5,5%	Q2 2021	25 jaar - NNN	Martha Flora
U-center	Acquisitie	Epen	09/09/2020	10	-	6%	-	20 jaar - NNN	U-center
LLT Almere Buiten	Acquisitie & ontwikkeling	Almere	14/09/2020	2,5	6,5	5,5%	Q1 2022	20 jaar - NNN	Saamborgh
Martha Flora Goes	Acquisitie & ontwikkeling	Goes	21/09/2020	2	5	5,5%	Q1 2022	25 jaar - NNN	Martha Flora
Martha Flora Hulsberg	Acquisitie & ontwikkeling	Hulsberg	21/09/2020	1,5	4,5	5,5%	Q4 2021	25 jaar - NNN	Martha Flora



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuur- rendement (ca. %)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Joint venture (50/50) met Korian (4 sites)	Acquisitie & ontwikkeling	Lelystad, Soest, Woudenberg, Hengelo	10/12/2020	6	11	5,5%	2021-2022	NNN	Korian-groep
OZC Orion	Acquisitie	Leiderdorp	17/12/2020	5,5	-	6%	-	15 jaar - NN	Cardea & PROO Leiden
Valuas Zwolle	Acquisitie & herontwikkeling	Zwolle	17/12/2020	3	5	5%	Q3 2022	25 jaar - NNN	Valuas
Pachterserf	Acquisitie	Apeldoorn	17/12/2020	8	-	5,5%	-	WAULT 11 jaar - NN	Stichting Zorggroep Apeldoorn
Zorgcampus Uden	Acquisitie	Uden	24/12/2020	20,5	-	6%	-	WAULT 17 jaar - NN	Stichting Laverhof
Verenigd Koninkrijk ⁸				118	56				
9 woonzorgcentra	Uitbreiding van 9 sites	Verenigd Koninkrijk	18/09/2019	-	12	7%	2020	NNN-contracten	Burlington Care MMCG
Hazel End Care home	Acquisitie	Bishop's Stortford	19/12/2019	15	-	6%	-	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
The Grange Deepdene Princess Lodge The Hawthorns Minster Grange Marham House	Acquisitie	Southall Dorking Swindon Southampton York	13/01/2020	71	-	6%	-	30 jaar - NNN	Bondcare Maria Mallaband Maria Mallaband Bondcare Maria Mallaband
Priestly Fields Care Home	Forward purchase	Bury St Edmunds Congleton	06/03/2020	14	-	6%	-	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Richmond Manor	Acquisitie	Amphill	24/07/2020	-	14	6%	Q1 2021	30 jaar - NNN	Handsale
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	13/08/2020	18	-	5,5%	-	25 jaar - NNN	Hamberley Care Homes
MMCG Chard	Acquisitie & ontwikkeling	Chard	24/09/2020	-	16	5,5%	Q1 2021	25 jaar - NNN	Hamberley Care Homes
			15/12/2020	-	14	7%	Q4 2022	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Finland				111	66				
4 projecten	Ontwikkeling	Finland	Q2 2020	-	39	6,5%	In de loop van de komende 2 jaar 2021	NN-contracten	Meerdere huurders
2 projecten	Ontwikkeling	Finland	Q3 2020	-	10	6,5%	-	NN-contracten	Meerdere huurders
Jyväskylä Sulkulantie	Acquisitie	Jyväskylä	31/07/2020	2	-	6,5%	-	15 jaar - NN	Vetrea
5 projecten	Ontwikkeling	Finland	Q4 2020	-	17	6,5%	In de loop van de komende 2 jaar	NN-contracten	Meerdere huurders
Oulun Villa Sulka Oulun Maininki Loimaan Villa Inno Mikkelin Kastanjakuja Kouvola Oiva Kuopion Oiva Nokian Luhtatie Nokia Kivimiehenkatu Jyväskylä Martikaisentie Kaskinen Bladintie Kotka Metsäkulmankatu Vaasa Mäkikaivontie Vaasa Tehokatu Oulu Isopurjeentie Teuva Tuokkolantie Vantaa Asolantie Seinäjäki Kutojankatu	Acquisitie	Oulu Oulu Loimaa Mikkeli Kouvola Kuopio Nokia	10/12/2020	26,5	-	6%	-	WAULT 13 jaar - NN	Mehiläinen Caritas Aspa Mehiläinen Aspa Mehiläinen Mehiläinen
	Acquisitie	Nokia Jyväskylä Kaskinen Kotka Vaasa Vaasa Oulu Teuva Vantaa Seinäjoki	17/12/2020	82	-	6%	-	WAULT 10 jaar - NN	Hovi Groep Vetrea Kaskinen Attendo Vacant Attendo Attendo Mehiläinen Esperri
Zweden ⁸				-	5				
Upplands Väsby Havregatan	Ontwikkeling	Upplands Väsby	09/2020	-	3	6,5%	Q3 2021	15 jaar - NN	Norlandia
Tierp LSS-boende	Ontwikkeling	Tierp	12/2020	-	2	6%	Q3 2021	15 jaar - NN	Team Olivia
Totaal				591	594				

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 opgelijst in de pipeline van projecten en renovaties (zie bijlage 4 hierna).

³ Deze acquisities werden reeds aangekondigd tijdens het boekjaar 2018/2019.

⁴ Fase III van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁵ Twee sites (Am Parnassturm en Am Marktplatz) werden pas aan de portefeuille toegevoegd op 14 februari 2020, na voltooiing van de opschortende voorwaarden.

⁶ Fase IV van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

⁷ Korian-groep.

⁸ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Opleveringen in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden

Tijdens 2019/2020 werden in alle zes landen waar Aedifica actief is in totaal 46 ontwikkelingsprojecten uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de bouwwerken. Het totale budget van alle projecten die werden voltooid, bedraagt ca. 219 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuurrendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
België				6			
't Hoge III	Uitbreiding	Kortrijk	28/11/2019	2	6%	27 jaar - NNN	Senior Living Group ²
Plantijn III	Renovatie	Kapellen	17/12/2019	1	6%	27 jaar - NNN	Azurnea ³
Résidence Aux Deux Parcs	Uitbreiding	Jette	31/10/2020	3	5,5%	27 jaar - NNN	Senior Living Group ²
Duitsland				64			
Seniorenquartier Schwerin	Ontwikkeling	Schwerin	15/08/2019	11	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenzentrum Weimar	Acquisitie	Weimar	01/10/2019	16	6%	25 jaar - NN	Azurit Rohr
Seniorenquartier Kaltenkirchen	Ontwikkeling	Kaltenkirchen	16/01/2020	15	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Seniorenquartier Beverstedt	Ontwikkeling	Beverstedt	15/07/2020	10	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Pflegecampus Plauen	Ontwikkeling	Plauen	05/09/2020	11	5,5%	25 jaar - NN	Aspida
Zehlendorf 2 ^{de} fase	Renovatie	Zehlendorf	31/10/2020	1	6%	24 jaar - NN	EMVIA Living
Nederland				53			
Sorghuys Tilburg	Ontwikkeling	Berkel-Enschot	20/02/2020	3	6%	25 jaar - NNN	Senior Living ²
Het Gouden Hart Harderwijk De Statenhof	Ontwikkeling	Harderwijk	31/03/2020	7	5,5%	25 jaar - NNN	Het Gouden Hart ²
	Uitbreiding & renovatie	Leiden	01/06/2020	2	5,5%	WAULT 23 jaar - NNN	Senior Living ²
Villa Berkum De Merenhoef ⁴	Ontwikkeling	Zwolle	30/06/2020	5	6%	25 jaar - NNN	Senior Living ²
	Renovatie	Maarssen	30/06/2020	7	7%	WAULT 13 jaar - NN	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg
Villa Casimir	Ontwikkeling	Roermond	01/10/2020	2	6%	20 jaar - NNN	Senior Living ²
Residentie La Tour	Ontwikkeling	Roermond	30/11/2020	7	6%	20 jaar - NNN	Ontzorgd Wonen Groep
Verpleegcentrum Scheemda	Ontwikkeling	Scheemda	01/12/2020	4	6,5%	20 jaar - NNN	Stichting Oosterlengte
LTS Winschoten	Ontwikkeling	Winschoten	01/12/2020	16	5%	25 jaar - NN	Stichting Oosterlengte
Verenigd Koninkrijk ⁵				4			
Cowdray Club	Renovatie	Aberdeen	23/08/2019	3	7%	25 jaar - NNN	Renaissance
MMCG-projecten	Renovatie van 9 sites	Verenigd Koninkrijk	31/12/2019	1	7,5%	WAULT 23 jaar - NNN	Maria Mallaband Care Group
Finland				76			
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Ontwikkeling	Pieksämäki	17/01/2020	2	6,5%	20 jaar - NN	Attendo
Koy Kuopion Portti A2	Ontwikkeling	Kuopio	01/02/2020	10	5,5%	20 jaar - NN	Attendo
Koy Riihimäen Jyrätie	Ontwikkeling	Riihimäki	03/02/2020	2	6,5%	15 jaar - NN	Mehiläinen
Koy Lahden keva makarantie	Ontwikkeling	Lahti	01/03/2020	2	6,5%	19 jaar - NN	KVPS
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Ontwikkeling	Vaasa	01/08/2020	5	9%	15 jaar - NN	Kunta
Koy Tuusulan Isokarhunkierto, hoiva	Ontwikkeling	Tuusula	01/08/2020	6	6,5%	20 jaar - NN	Norlandia
Koy Tuusulan Isokarhunkierto, päiväkot	Ontwikkeling	Tuusula	01/08/2020	2	6%	15 jaar - NN	Norlandia
Koy Rovaniemen Santamäentie	Ontwikkeling	Rovaniemi	01/08/2020	4	8,5%	20 jaar - NN	Kunta
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	01/08/2020	2	8%	15 jaar - NN	Pilke
Koy Kontiolahden Päiväperhoskatu	Ontwikkeling	Lehmo	01/08/2020	2	7,5%	15 jaar - NN	Pilke
Koy Lahden Kurenniityntie	Ontwikkeling	Villahde	01/08/2020	2	8,5%	15 jaar - NN	Peikometsä
Koy Ulvilan Kulmalantie	Ontwikkeling	Ulvila	01/08/2020	3	6,5%	15 jaar - NN	Hoivahotellit
Koy Iisalmen Satamakatu	Ontwikkeling	Lisalmi	01/09/2020	7	6%	15 jaar - NN	Vetrea
Kangasalan Hillmanhovi, laajennus	Ontwikkeling	Kangasala	01/09/2020	1	7,5%	15 jaar - NN	Ikifit
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Ontwikkeling	Järvenpää	01/09/2020	5	6%	25 jaar - NN	Kristillinen Koulu
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Ontwikkeling	Kouvola	16/11/2020	8	6%	20 jaar - NN	Attendo
Koy Oulun Ruismetsä	Ontwikkeling	Oulu	01/12/2020	5	8,5%	25 jaar - NN	Kunta
Koy Rovaniemen Muonakuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	01/12/2020	2	8%	15 jaar - NN	Lapin Turkoosi Oy
Koy Oulun Siilotie	Ontwikkeling	Oulu	14/12/2020	6	6,5%	15 jaar - NN	Mehiläinen
Zweden ⁵				16			
Gråmunkehöga LSS Boende	Ontwikkeling	Uppsala	31/03/2020	2	6,5%	16 jaar - NN	Team Olivia
Heby LSS Boende	Ontwikkeling	Heby	14/04/2020	2	7%	21 jaar - NN	Alternatus
Eskilstuna Mesta	Ontwikkeling	Eskilstuna	15/08/2020	5	7%	15 jaar - NN	British mini
Älmhult Kunskapskatan	Ontwikkeling	Älmhult	01/12/2020	3	7%	16 jaar - NN	Kunskapsförskolan
Norrälje Östhamra Förskola	Ontwikkeling	Norrälje	14/12/2020	4	7%	16 jaar - NN	Kunskapsförskolan
Totaal				219			

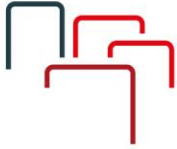
¹ De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken.

² Korian-groep.

³ Colisée-groep.

⁴ Het vermelde investeringsbedrag is het totale budget van de renovatie, waarvan de laatste fase op 30 juni 2020 werd opgeleverd ten bedrage van 1 miljoen €.

⁵ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Verkoop

In de loop van het boekjaar 2019/2020 werden acht sites verkocht om de portefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Land	Datum	Verkoopprijs (miljoen €) ¹
De Statenhof Hoogbouw	Leiden	Nederland	13/12/2019	6,5
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku A	Uusikaupunki	Finland	31/03/2020	1,3
HGH Driebergen	Driebergen	Nederland	23/04/2020	0,8
Prinsenhof	Koersel	België	29/04/2020	8,2
Delves Court	Walsall	Verenigd Koninkrijk	13/05//2020	2,7
Asunto Oy Iisalmen Satamatori	Iisalmi	Finland	05/08/2020	1,9
Bouwgrond De Notelaar	Olen	België	24/11/2020	0,5
Plas Rhosnesni	Wrexham	Verenigd Koninkrijk	21/12/2020	1,6
Totaal				23,5

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

2.2. Investerings, opleveringen en verkopen na 31 december 2020

- Investerings in Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland

Na 31 december 2020 heeft Aedifica investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd in negen zorglocaties voor een totaalbedrag van 91 miljoen €. In februari 2021 heeft Aedifica haar eerste woonzorgcentrum in Ierland verworven.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Brutohuurrendement (ca. %) ³	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
Nederland				1	3				
Stepping Stones Blaricum ³	Acquisitie & ontwikkeling	Blaricum	26/01/2021	1	3	5,5%	Q2 2022	NNN	Korian-groep
Verenigd Koninkrijk ⁴				45	-				
Abbot Care Home Stanley Wilson Lodge St Fillans Care Home	Acquisitie	Harlow Saffron Walden Colchester	14/01/2021	45	-	5,5%	-	30 jaar - NNN	Excelcare
Finland				8	9				
2 projecten	Ontwikkeling	Finland	01/2021	-	9	6%	In de loop van de komende 2 jaar	NN-contracten	Meerdere huurders
Espoo Rajamännynahde	Acquisitie	Espoo	01/02/2021	4	-	6,5%	-	20 jaar - NN	Pihlanjanterut Ry
Laukaa Peurungantie	Acquisitie	Laukaa	19/02/2021	4	-	6,5%	-	15 jaar - NN	Peurunka Oy
Ierland				25	-				
Bridhaven	Acquisitie	Mallow	12/02/2021	25	-	5,5%	-	25 jaar - NNN	Vitue
Totaal				79	12				

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

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

³ 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.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

- Opleveringen in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Finland

Na 31 december 2020 werden nog vijf ontwikkelingsprojecten uit de pipeline opgeleverd na voltooiing van de bouwwerken. Het totale budget van de projecten die werden voltooid, bedraagt ca. 36 miljoen €.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Brutohuur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
België				3			
Kasteelhof	Uitbreiding	Dendermonde	01/01/2021	3	5,5%	30 jaar - NNN	Senior Living Group ²
Duitsland				10			
Seniorenkwartier Espelkamp ³	Ontwikkeling	Espelkamp	01/02/2021	10	5,5%	30 jaar - NN	EMVIA Living
Nederland				5			
Villa Nuova	Ontwikkeling	Vorden	23/02/2021	5	5,5%	20 jaar - NNN	Senior Living ²
Verenigd Koninkrijk ⁴				16			
Hamberley Hailsham	Forward purchase	Hailsham	28/01/2021	16	5,5%	25 jaar - NNN	Hamberley Care Homes
Finland				2			
Kempele Ihmemaantie	Ontwikkeling	Kempele	22/01/2021	2	6,5%	20 jaar - NN	Kotoisin
Totaal				31			

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 Korian-groep.

³ Gedeeltelijke oplevering.

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

- Verkoop

Na 31 december 2020 werd één site verkocht om de portefeuille te optimaliseren.

Naam	Ligging	Land	Datum	Verkoopprijs (miljoen €) ¹
Randolph House	Scunthorpe	Verenigd Koninkrijk	10/02/2021	1,5
Totaal				1,5

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



24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2.3. Andere gebeurtenissen

- Aedifica versterkt haar teams in Nederland, Duitsland en België met country managers

Om Aedifica's groeiverhaal in de lokale markten duurzaam verder te zetten, heeft de Groep de teams in Nederland, Duitsland en België versterkt met country managers. In die functie ziet Eric Scheijgrond sinds 1 september 2019 toe op het beheer van de portefeuille en de groei van de Groep in de Nederlandse markt. In Duitsland ziet Heinz Beekmann sinds eind maart 2020 toe op het beheer van de portefeuille en de groei van de Groep. Hij neemt ook de leiding over het bestaande Duitse team op zich. In België werd Stéphanie Lomme in november 2020 gepromoveerd tot country manager. Zij neemt ook de leiding over het Belgische asset & property management team op zich.

- Aedifica opgenomen in BEL 20

Aedifica maakt sinds 23 maart 2020 deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. De BEL 20-index is samengesteld uit de Belgische bedrijven die aan Euronext Brussels noteren met de grootste vrij verhandelbare marktkapitalisatie, waarvan het aandeel voldoende liquide is en waarvan minstens 15% van het personeel in België tewerkgesteld is. De opname in de BEL 20 is een beloning voor het internationale groeitraject dat Aedifica de voorbije jaren heeft afgelegd en bevestigt het vertrouwen van de markt in de Groep.

- Aedifica start notering aan Euronext Amsterdam

Sinds 7 november 2019 handelt het Aedifica-aandeel op Euronext Amsterdam via een tweede notering. Met deze tweede notering wil Aedifica de zichtbaarheid in Nederland als pure-play investeerder in Europees zorgvastgoed verder vergroten. Bovendien biedt de notering Nederlandse beleggers rechtstreeks toegang tot het kapitaal van de Vennootschap, waardoor Aedifica de mogelijkheid heeft om haar aandeelhoudersbestand verder uit te breiden en te diversifiëren. Aedifica heeft in het kader van de tweede notering geen nieuwe aandelen uitgegeven en behoudt Euronext Brussels als referentiemarkt. Aedifica's aandelen worden verzameld en beheerd in het centrale orderboek van de Euronext-groep.

- Aedifica opgenomen in de Stoxx Europe 600 en GPR-indexen

In 2019/2020 werd Aedifica opgenomen in de Stoxx Europe 600 Index, de GPR 250 Index en de GPR 250 REIT Index. Door de opname in deze indexen verankert Aedifica zich eens te meer als marktreferentie in beursgenoteerd Europees zorgvastgoed.

- Aedifica wint EPRA BPR & sBPR Gold Awards

In september 2020 won Aedifica voor het zesde jaar op rij de 'EPRA BPR Gold Award' voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2018/2019). 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 2019 (gepubliceerd in mei 2020), bekroond met de 'EPRA sBPR Gold Award', nadat het duurzaamheidsverslag vorig jaar al een 'EPRA sBPR Silver Award' en de 'EPRA sBPR Most Improved Award' gewonnen had.



24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

3. Covid-19 impact

In deze ongeziene periode, gaat Aedifica's aandacht prioritair naar de gezondheid en de veiligheid van haar medewerkers en haar partners. Aedifica schakelde bij de uitbraak van de Covid-19-pandemie in de eerste helft van 2020 meteen over naar een volledig digitale werkomgeving met flexibel telewerk om de continuïteit van haar activiteiten te garanderen. **Thuiswerk** werd de norm, terwijl de operationele teams in nauw contact blijven met de huurders.

De pandemie had op 31 december 2020 **geen materiële impact op de resultaten van de Groep**. Aedifica's (residentiële) zorggebouwen zijn tijdens de pandemie dankzij strikte beschermingsmaatregelen volledig operationeel gebleven en zijn dat nog steeds tot op heden.

In Aedifica's Finse kinderdagverblijven was de **bezettingsgraad** sterk gedaald tijdens de lockdown (met sluiting van de scholen) vóór de zomer van 2020. De start van het nieuwe schooljaar midden augustus heeft een positieve impact op de bezettingsgraad, waardoor die terug gestegen is naar het gebruikelijke niveau (kinderdagverblijven vertegenwoordigen slechts 8% van de jaarlijkse contractuele huurgelden). De impact van de Covid-19-pandemie op de bezettingsgraad van woonzorgcentra, die door oversterfte gedaald is (met ca. 5 à 10% in sommige landen), wordt permanent opgevolgd. Hoewel er bij het begin van de pandemie in bepaalde regio's geen nieuwe bewoners in woonzorgcentra mochten worden opgenomen, zijn dergelijke van overheidswege verplichte opnamestops sinds de zomer overal opgeheven. Sinds begin 2021 worden in alle zes landen waarin Aedifica actief is **vaccinatieprogramma's** uitgerold waarbij voorrang wordt gegeven aan de bewoners en het personeel van woonzorgcentra. De verwachting leeft dat de risicoperceptie van de woonzorgcentra in de publieke opinie snel positief zal veranderen en dat de bezettingsgraad van de woonzorgcentra dan ook in de nabije toekomst weer zal beginnen stijgen.

Ondanks de pandemie is er **geen materiële negatieve impact op de huurbetalingen**. Dat wordt deels verklaard door het feit dat de gemiddelde bezettingsgraad van de woonzorgcentra in alle landen van de portefeuille op een niveau blijven dat het nakomen van de huurverplichtingen mogelijk maakt. Bovendien hebben (lokale) overheden in verschillende landen hulpprogramma's goedgekeurd om mogelijke extra kosten van zorgexploitanten te dekken die voortvloeien uit de Covid-19-maatregelen.

De zorgvastgoedinvesteringmarkt is, in het bijzonder sinds de zomer van 2020, (opnieuw) zeer dynamisch. De **solide marktfundamenten** van zorgvastgoed (vergrijzing, marktconsolidatie en publieke financiering) blijven immers intact en worden mogelijk zelfs versterkt door de huidige crisis. Dat vertaalt zich in een verdere groei van de exploitanten die zich in het algemeen nog steeds zeer actief tonen op de overname- en ontwikkelingsmarkt. Aedifica kon in de tweede helft van 2020 en begin 2021 dan ook een reeks nieuwe investeringen aankondigen en uitvoeren (zie sectie 2.1 en 2.2). Bovendien wordt er opnieuw op volle capaciteit gewerkt aan de werven van Aedifica's ontwikkelingsprojecten in alle zes landen waar de Groep actief is.

Daarnaast heeft Aedifica bewezen dat ze, ondanks de volatiliteit op de financiële markten door de pandemie, een vlotte toegang heeft tot schuldfinanciering (zie sectie 4.1) en de kapitaalmarkt (zie sectie 4.2), waar de Groep vorig jaar meer dan 700 miljoen € ophaalde.

Aedifica meent bijgevolg dat het goed geplaatst is, zowel qua balanssterkte, liquiditeitspositie, huurdersbasis als diversificatie van de portefeuille, om de korte termijnrisico's van de Covid-19-pandemie (met name de mogelijke negatieve impact van de pandemie op de huurbetalingscapaciteit van de zorgoperatoren) evenals het algemene volatiele macro-economische klimaat dat voortvloeit uit de pandemie op te vangen, maar ook om de groei van de zorgsector in Europa en de daaruit voortvloeiende behoefte aan zorgvastgoed verder te volgen en te ondersteunen.



24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Beheer van de financiële middelen

4.1. Financiële schulden

In de loop van de achttien maanden van het boekjaar 2019/2020, heeft Aedifica haar financiële middelen verstevigd. Dat deed de Groep o.a. door het afsluiten van nieuwe langlopende bankfinancieringen met vervaldagen tussen 2024 en 2026 voor een totaalbedrag van 240 miljoen €. Daarnaast werd er door de Europese Investeringsbank een bijkomend investeringskrediet van 20 miljoen € dat loopt tot 2035 toegekend aan Hoivatilat Oyj. Bovendien heeft Aedifica in het kader van haar thesauriebewijzen-programma drie private plaatsingen voltooid, de eerste plaatsing van 40 miljoen € met een looptijd van 7 jaar tegen een coupon van 1,466% gebeurde in juni 2020, de tweede plaatsing van 12 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 1,85% gebeurde in juli 2020 en de derde plaatsing van 10 miljoen € met een looptijd van 7 jaar tegen een coupon van 1,274% gebeurde in december 2020. Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortetermijnschuld papier bedraagt 303 miljoen € op 31 december 2020.

Het overbruggingskrediet dat werd afgesloten om de acquisitie van de aandelen in Hoivatilat Oyj te financieren en om het overbruggingskrediet in Britse pond³ (dat tijdens het boekjaar 2019/2020 zou vervallen) te herfinancieren, werd verlengd tot oktober 2021. Het opgehaalde kapitaal van de kapitaalverhoging van april 2020 werd aangewend om 203 miljoen € terug te betalen van het overbruggingskrediet. Het openstaande bedrag van de EUR-tranche van het overbruggingskrediet (97 miljoen €) werd volledig terugbetaald met de opbrengst van de kapitaalverhoging die op 27 oktober 2020 werd afgerond (zie sectie 4.2 hieronder).

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldaten van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2020 als volgt uit:

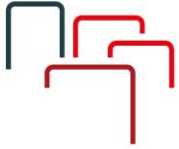
Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2021	632	607	291
31/12/2022	121	51	-
31/12/2023	285	135	-
31/12/2024	268	198	-
31/12/2025	556	312	-
31/12/2026	102	69	-
>31/12/2026	297	297	77
Totaal op 31 december 2020	2.262	1.669	368
Gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,1	4,4	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2020 (1,1123 £/€).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen en het overbruggingskrediet), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 31 december 2020 4,4 jaar.

³ Dit overbruggingskrediet in Britse pond werd afgesloten om de acquisitie te financieren van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk die eind januari 2019 werd voltooid.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Na de afsluiting van het boekjaar heeft Aedifica begin 2021 een succesvolle obligatie-uitgifte afgesloten van 180 miljoen £ 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%. Aedifica blijft zo haar financieringsbronnen diversifiëren en de gemiddelde looptijd van haar schuld verlengen. De opbrengsten van deze private plaatsing zullen worden aangewend om een overbruggingskrediet van 150 miljoen £ terug te betalen en de groei van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk te financieren.

Daarnaast heeft de Groep in januari 2021 een private plaatsing voltooid van 10 miljoen € met een looptijd van 7 jaar tegen een coupon van 1,329%.

4.2. Kapitaal

In 2019/2020 heeft Aedifica twee kapitaalverhogingen in geld en twee kapitaalverhogingen via een inbreng in natura afgerond, waardoor de Groep meer dan 700 miljoen € heeft opgehaald. Deze kapitaalverhogingen hebben Aedifica's eigen vermogen versterkt en de geconsolideerde schuldgraad significant verminderd tot 43,2% op 31 december 2020, waardoor de Groep over voldoende financiële middelen beschikt voor verdere groei.

- Kapitaalverhoging van 207 miljoen €

Op 22 april 2020 heeft Aedifica met succes een kapitaalverhoging in geld gelanceerd binnen het toegestaan kapitaal door middel van een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding', 'ABB') bij internationale institutionele beleggers, voor een brutobedrag van 207 miljoen €. De Vennootschap heeft aldus op 28 april 2020 2.460.115 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 84 € per aandeel, hetzij 206.649.660 € (inclusief uitgiftepremie). Die nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en hebben recht op een pro rata temporis dividend voor het (verlengde) boekjaar 2019/2020 met ingang vanaf 28 april 2020 (coupon nr. 24 en volgende coupons). Binnen het kader van deze transactie werd op 23 april 2020 na sluiting van de markten coupon nr. 23 onthecht die het recht op het pro rata temporis dividend voor de periode van 1 juli 2019 tot en met 27 april 2020 vertegenwoordigt.

- Inbreng in natura van 39 miljoen €

Op 9 juli 2020 werd de acquisitie van zorgcampus Klein Veldekens in Geel (België) uitgevoerd via de inbreng in natura van de gebouwen en de grondpositie in Aedifica NV. De conventionele aanschaffingswaarde bedroeg ca. 39 miljoen €. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 435.596 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 10 juli 2020 en geven recht op een pro rata temporis dividend voor de periode van 28 april 2020 tot en met 31 december 2020 (coupon nr. 24 en volgende coupons).

- Kapitaalverhoging van 459 miljoen €

Op 14 oktober 2020 kondigde Aedifica een openbare aanbieding tot inschrijving op nieuwe aandelen aan in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrechten voor een brutobedrag van ca. 459 miljoen €. De Vennootschap heeft aldus op 27 oktober 2020 5.499.373 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 83,50 € per



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

aandeel, hetzij 459.197.645,50 € (inclusief uitgiftepremie). Die nieuwe aandelen zijn uitgegeven met coupon nr. 27 aangehecht, die recht geeft op een pro rata temporis dividend voor het (verlengde) boekjaar 2019/2020 met ingang vanaf 27 oktober 2020. Binnen het kader van deze transactie werd op 15 oktober 2020 coupon nr. 26 onthecht die het recht op het pro rata temporis dividend voor de periode van 1 juli 2020 tot en met 26 oktober 2020 vertegenwoordigt.

- Inbreng in natura van 8 miljoen €

Op 17 december 2020 werd de acquisitie van woonzorgcentrum De Gouden Jaren in Tienen (België) uitgevoerd via de inbreng in natura van het gebouw en de grondpositie in Aedifica NV. De conventionele aanschaffingswaarde bedroeg ca. 8 miljoen €. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 90.330 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 17 december 2020 en geven recht op een pro rata temporis dividend voor het (verlengde) boekjaar 2019/2020 met ingang vanaf 27 oktober 2020 (coupon nr. 27).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal aandelen van Aedifica 33.086.572 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 873.081.308,72 €.

4.3. Sustainable Finance Framework

Om Aedifica's engagement voor het behalen van de doelstellingen uit het ESG-actieplan⁴ te verstevigen, heeft Aedifica een Sustainable Finance Framework uitgewerkt waarop een 'Secondary Party Opinion' werd verkregen van Vigeo. De opbrengsten van de financiële instrumenten die zullen worden uitgegeven onder dit framework, zullen uitsluitend worden gebruikt voor de (her)financiering van duurzame gebouwen, projecten rond energie-efficiëntie en projecten met een sociaal karakter. Om in aanmerking te komen voor dit type financiering moeten de gebouwen of projecten beantwoorden aan de duurzaamheidscriteria die beschreven zijn in het Sustainable Finance Framework. Deze criteria zijn afgestemd op de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (SDG's). De Sustainable Finance Framework en de Secondary Party Opinion zijn beschikbaar op [Aedifica's website](#).

De fondsen van deze private plaatsing van 40 miljoen € werden aangewend voor de herfinanciering van duurzame gebouwen.

⁴ Zie Aedifica's duurzaamheidsverslag 2019 op pagina 12-13.



24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020

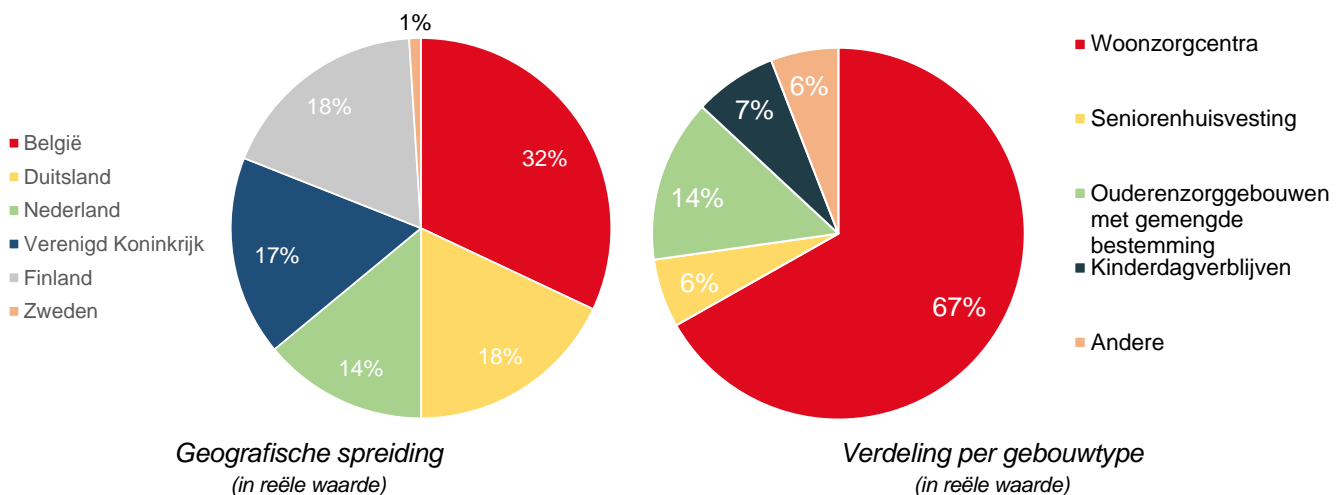
5.1. Patrimonium op 31 december 2020

Tijdens het boekjaar 2019/2020 (1 juli 2019 – 31 december 2020, 18 maanden) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen**⁵ met ca. 1.494 miljoen € gestegen van 2.321 miljoen € tot 3.815 miljoen €. Deze waarde van 3.815 miljoen € omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁶ (3.673,3 miljoen €) en de projectontwikkelingen (141,3 miljoen €). De stijging van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 62% komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities die gerealiseerd werden (zie sectie 2.1), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+41,9 miljoen € of +1,8% over 18 maanden). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt als volgt opgesplitst:

- België: +27,4 miljoen € (+1,2%);
- Duitsland: +26,8 miljoen € (+1,2%);
- Nederland: +3,5 miljoen € (+0,2%);
- Verenigd Koninkrijk: -5,3 miljoen € (-0,2%);
- Finland: -10,4 miljoen € (-0,5%);
- Zweden: -0,1 miljoen € (-0,0%).

De waardedaling van de Finse portefeuille komt hoofdzakelijk voort uit een voorzichtige houding van de vastgoedexpert voor de waardering van de kinderdagverblijven die te kampen hadden met lagere bezettingsgraden tijdens de lockdown vóór de zomer van 2020 (zie sectie 3 over Covid-19).

Op 31 december 2020 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie (inclusief de activa bestemd voor verkoop*) 496 zorgvastgoedsites, met een totale capaciteit voor ca. 27.600 bewoners en ca. 9.600 kinderen en een totale bebouwde oppervlakte van ca. 1.750.000 m².



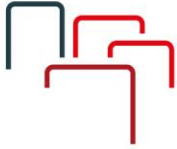
De **globale bezettingsgraad**⁷ van de portefeuille bedraagt 100% op 31 december 2020.

De **gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (WAULT)** van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar.

⁵ Inclusief de activa bestemd voor verkoop*.

⁶ Inclusief de activa bestemd voor verkoop* en een gebruiksrecht van 52 miljoen € gerelateerd aan de gronden die door Hoivatilat in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

⁷ De globale bezettingsgraad wordt berekend volgens de EPRA-methodologie.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.2. Brutorendement per land

Onderstaande tabel toont het **brutorendement van de portefeuille per land**, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Aangezien tot vorig boekjaar het brutorendement van de portefeuille per activiteitssector werd gecommuniceerd, wordt er hieronder een tabel opgenomen waarin het brutorendement wordt voorgesteld volgens de vroegere methode, zodat de brutorendementen historisch vergeleken kunnen worden.

Over het algemeen bedraagt het brutorendement op basis van de reële waarde 5,8%. In Finland en Zweden ontwikkelt Hoivatilat zelf haar bouwprojecten. Het rendement van deze projecten op basis van de kostprijs ligt dan ook hoger dan het rendement op basis van de reële waarde en bedraagt gemiddeld ca. 6,5%.

31/12/2020

(x1.000€)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk °°°°	Finland	Zweden °°°°	Vastgoedbeleggingen in exploitatie °°°	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten van gronden	Vastgoedbeleggingen °°°
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%	-	-	-

31/12/2020

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie °°°	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten van gronden	Vastgoedbeleggingen °°°
Reële waarde	3.621.522	-	-	3.621.522	141.320	51.825	3.814.667
Jaarlijkse contractuele huurgelden	208.814	-	-	208.814	-	-	-
Brutorendement (%) °°	5,8%	-	-	5,8%	-	-	-

30/06/2019

(x1.000€)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Vastgoedbeleggingen in exploitatie °°°	Projectontwikkelingen	Gebruiksrechten van gronden	Vastgoedbeleggingen °°°
Reële waarde	2.269.744	-	-	2.269.744	51.205	-	2.320.949
Jaarlijkse contractuele huurgelden	133.739	-	-	133.739	-	-	-
Brutorendement (%) °°	5,9%	-	-	5,9%	-	-	-

° De bedragen m.b.t. de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

°° Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waardingsdeskundigen), 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 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).

°°° Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

°°°° Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2020 (1,1123 £/€ en 10,0343 SEK/€).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.3. Geconsolideerde resultatenrekening⁸

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/12/2020 (18 maanden)	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2019 (12 maanden – herwerkte periode)	30/06/2019 (12 maanden)
Huurinkomsten	259.505	187.535	139.585	118.413
Met verhuur verbonden kosten	<u>-3.344</u>	<u>-2.753</u>	<u>-640</u>	<u>-41</u>
Nettohuurresultaat	256.161	184.783	138.944	118.372
Operationele kosten*	<u>-44.539</u>	<u>-33.228</u>	<u>-23.870</u>	<u>-21.230</u>
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	211.622	151.554	115.075	97.142
Exploitiemarge* (%)	83%	82%	83%	82%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-38.755	-28.323	-21.966	-20.168
Belastingen	-11.530	-7.703	-6.946	-4.498
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	1.568	798	1.052	282
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-187	-158	-259	-613
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	162.718	116.168	86.956	72.145
Noemer (IAS 33)	26.512.206	27.472.976	22.473.243	19.274.471
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	6,14	4,23	3,87	3,74
EPRA Earnings*	162.718	116.168	86.956	72.145
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.169	-5.587	-3.699	-7.304
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	25.049	5.069	70.202	63.317
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-559	-1.827	8.659	7.321
Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0	132	0
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-14.811	-11.041	-8.141	-6.216
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	3.007	1.180	2.680	853
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	-167	-68	-2.884	-6.618
Afrondingsverschil	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2</u>	<u>-1</u>
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	173.068	103.894	153.903	123.497
Noemer (IAS 33)	26.512.206	27.472.976	22.473.243	19.274.471
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	6,53	3,78	6,85	6,41

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar bedraagt 259,5 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 118,4 miljoen €, 12 maanden). Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) stijgt de omzet met ca. 34% en gaat van 139,6 miljoen € op 31 december 2019 naar 187,5 miljoen € op 31 december 2020.

⁸ De resultatenrekening dekt een periode van 18 maanden, van 1 juli 2019 tot 31 december 2020. Om de vergelijking met de voorgaande periode mogelijk te maken, werden de cijfers via afleiding opgemaakt op een periode van twaalf 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

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

De onderstaande tabellen tonen Aedifica's geconsolideerde huurinkomsten per land. Door de verlenging van het boekjaar met zes maanden tot en met 31 december 2020 en om de vergelijking met de voorgaande periode mogelijk te maken, werd de variatie bij ongewijzigde portefeuille* berekend op een periode van twaalf maanden.

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	31/12/2020
België	14.194	14.260	14.310	14.235	14.610	15.073	86.682
Duitsland	6.497	7.052	8.567	8.913	8.956	9.189	49.174
Nederland	5.227	5.683	5.770	5.964	6.284	6.609	35.537
Verenigd Koninkrijk	9.204	9.853	10.672	10.457	10.426	10.199	60.811
Finland	-	-	5.893	6.615	6.989	7.532	27.029
Zweden	-	-	-	47	77	148	272
Totaal	35.122	36.848	45.212	46.231	47.341	48.750	259.505

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2020.01-2020.03	2020.04-2020.06	2020.07-2020.09	2020.10-2020.12	01/01/2020 - 31/12/2020	01/01/2019 - 31/12/2019	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille*	Var. (%)
België	14.310	14.235	14.610	15.073	58.228	60.869	+1,2%	-4,3%
Duitsland	8.567	8.913	8.956	9.189	35.625	24.869	+1,1%	+43,2%
Nederland	5.770	5.964	6.284	6.609	24.627	19.702	+2,2%	+25,0%
Verenigd Koninkrijk	10.672	10.457	10.426	10.199	41.754	34.144	+1,2%°	+22,3%
Finland	5.893	6.615	6.989	7.532	27.029	0	-	-
Zweden	0	47	77	148	272	0	-	-
Totaal	45.212	46.231	47.341	48.750	187.535	139.585	+1,3%	+34,4%

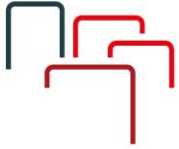
° Bij de berekening van de variatie bij ongewijzigde portefeuille* in het Verenigd Koninkrijk werd er geen rekening gehouden met de gebouwen die vroeger door de Four Seasons-groep werden geëxploiteerd (met inbegrip van deze gebouwen bedraagt de variatie bij ongewijzigde portefeuille* -4,9%).

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 zijn portefeuille heeft toegevoegd in de loop van het voorbije boekjaar, door de voltooiing van nieuwe acquisities en de oplevering van ontwikkelingsprojecten uit de pipeline.

De negatieve variatie van de huurinkomsten in België wordt verklaard door de desinvestering van de niet-strategische delen van de portefeuille (appartementengebouwen en hotels) die aan het einde van het vorige boekjaar werd afgerond. Aangezien al die niet-strategische gebouwen in België gelegen zijn, heeft hun desinvestering enkel een impact op de Belgische huurinkomsten. Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de Belgische huurinkomsten echter gestegen (+1,2%).

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (3,3 miljoen €), met name een waardevermindering voor dubieuze debiteuren voor Four Seasons voor de periode van 1 oktober 2019 tot de overdracht van de gebouwen naar de nieuwe huurders in april 2020, bedraagt het **nettohuurresultaat** 256,2 miljoen € (18 maanden) op 31 december 2020. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) stijgt het nettohuurresultaat met 33%, van 138,9 miljoen € op 31 december 2019 naar 184,8 miljoen € op 31 december 2020.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 256,2 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 117,6 miljoen €, 12 maanden). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 247,7 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 117,6 miljoen €, 12 maanden).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

111,9 miljoen €, 12 maanden). Dat impliceert een operationele marge* van 96,7% (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 94,6%, 12 maanden). Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) stijgt het vastgoedresultaat van 138,8 miljoen € op 31 december 2019 naar 184,8 miljoen € op 31 december 2020. Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een operationeel vastgoedresultaat van 178,6 miljoen € op 31 december 2020 (31 december 2019: 132,8 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,7% (31 december 2020, 12 maanden; 31 december 2019: 95,6%, 12 maanden).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 36,1 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 14,8 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, bedraagt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** 211,6 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 97,1 miljoen €, 12 maanden). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 83% (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 82%, 12 maanden). Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) stijgt het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille met 31,7%, van 115,1 miljoen € (31 december 2019) naar 151,6 miljoen € (31 december 2020). De exploitatiemarge* bedraagt 82% op 31 december 2020 (12 maanden) ten opzichte van 83% op 31 december 2019 (12 maanden).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 33,7 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 17,2 miljoen €, 12 maanden). Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) bedraagt de netto-interestlasten 25,1 miljoen € (31 december 2020; 31 december 2019: 18,2 miljoen €). De **gemiddelde effectieve interestvoet* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen** bedraagt 1,7%, lager dan tijdens het vorige boekjaar (1,9%). 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 38,8 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 20,2 miljoen €, 12 maanden). Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) bedraagt het financiële resultaat vóór variaties in reële waarde* 28,3 miljoen € op 31 december 2020 ten opzichte van 22 miljoen € op 31 december 2019.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (31 december 2020: 11,5 miljoen €, 18 maanden; 30 juni 2019: 4,5 miljoen €, 12 maanden) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald 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. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) bedragen de verschuldigde belastingen 7,7 miljoen € op 31 december 2020 ten opzichte van 6,9 miljoen € op 31 december 2019.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

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 5.7.1) bedragen 162,7 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 72,1 miljoen €, 12 maanden), hetzij 6,14 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2019: 3,74 € per aandeel). Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget van 5,92 €, aangekondigd in de tussentijdse verklaring van de raad van bestuur van het vijfde kwartaal 2019/2020. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) stijgen de EPRA Earnings* met 33,6%, van 87,0 miljoen € op 31 december 2019 naar 116,2 miljoen € op 31 december 2020.

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):

(x 1.000€)	31/12/2020 (18 maanden)	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2019 (12 maanden – herwerkte periode)	30/06/2019 (12 maanden)
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	41.930	14.816	80.287	76.382
Variaties in de reële waarde van projectontwikkelingen	-16.881	-9.747	-10.086	-13.065
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.049	5.069	70.202	63.317

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**⁹, die in het resultaat opgenomen is, +1,9%, of +41,9 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: +3,4% of +76,4 miljoen €, 12 maanden). Een variatie in reële waarde van -16,9 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (30 juni 2019: -13,1 miljoen €). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 25 miljoen € (30 juni 2019: 63,3 miljoen €). Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) bedraagt de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie 14,8 miljoen € op 31 december 2020 tegenover 80,3 miljoen € op 31 december 2019. Een variatie in reële waarde van -9,8 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (31 december 2019: -10,1 miljoen €). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 5,1 miljoen € (31 december 2019: 70,2 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn¹⁰ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet

⁹ Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2019 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 31 december 2020.

¹⁰ Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 19 jaar.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Op 31 december 2020 is 79,1% van de bedragen die werden opgenomen in euro op de kredietlijnen met een variabele rentevoet, ingedekt door indekkingsinstrumenten (swaps en caps). Daarnaast werden in de loop van het boekjaar termijncontracten afgesloten om het wisselkoersrisico van de Britse portefeuille in te dekken. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan sommige minderheidsaandeelhouders, die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2020 vertegenwoordigt een last van 2,2 miljoen € (18 maanden; 30 juni 2019: een last van 7,3 miljoen €). Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) vertegenwoordigt de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva een last van 5,6 miljoen € op 31 december 2020 ten opzichte van een last van 3,7 miljoen € op 31 december 2019.

- De **meerwaarden op verkopen** (-0,6 miljoen € op 31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 7,3 miljoen €) zijn hier ook opgenomen. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) bedragen de meerwaarden op verkopen -1,8 miljoen € op 31 december 2020 tegenover 8,7 miljoen € op 31 december 2019.
- De **uitgestelde belastingen** (last van 14,9 miljoen € op 31 december 2020, 18 maanden; tegenover een last van 6,2 miljoen € op 30 juni 2019) 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*. Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) bedragen de uitgestelde belastingen 11 miljoen € op 31 december 2020 tegenover 8,1 miljoen € op 31 december 2019.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 173,1 miljoen € (31 december 2020, 18 maanden; 30 juni 2019: 123,5 miljoen €). Op basis van de herwerkte periodes (12 maanden) daalt het nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) van 153,9 miljoen € op 31 december 2019 naar 103,9 miljoen € op 31 december 2020. Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 6,53 € (30 juni 2019: 6,41 €).



24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.4. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	3.814.667	2.320.949
Andere activa opgenomen in de schuldratio	252.274	65.061
Andere activa	234	117
Totaal activa	4.067.175	2.386.127
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	2.222.523	1.480.082
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-52.212	-50.533
Minderheidsbelangen	2.625	103
Eigen vermogen	2.172.936	1.429.652
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	1.757.683	888.158
Andere verplichtingen	136.556	68.317
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	4.067.175	2.386.127
<i>Schuldratio (%)</i>	43,2%	37,2%

Op 31 december 2020 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 94% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (30 juni 2019: 97%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm¹¹ en een bedrag van 3.815 miljoen € vertegenwoordigen (30 juni 2019: 2.321 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2020: 3.622 miljoen €; 30 juni 2019: 2.270 miljoen €) stijgen met 1.352 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie* wordt voornamelijk verklaard voor 1.114 miljoen € door investeringsoperaties, voor -24 miljoen € door desinvesteringsoperaties, voor 221 miljoen € door oplevering van ontwikkelingsprojecten, voor -1 miljoen € door wisselkoersverschillen en voor 42 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2020: 141 miljoen €; 30 juni 2019: 51 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering). Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget (zie bijlage 4 hierna).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold'** worden aangehouden door Hoivatilat conform IFRS 16 (31 december 2020: 52 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 162 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs betaald voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven netto-actief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt de resterende participatie van 25% in Immo NV opgenomen en die bedraagt op 31 december 2020 37 miljoen € (30 juni 2019: 33,9 miljoen €). De joint venture met Korian die op 10 december 2020 werd aangekondigd, beantwoordt aan de criteria van 'joint operations' zoals gedefinieerd onder IFRS 11 en wordt partieel geconsolideerd.

¹¹ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Deloitte Consulting & Advisory CVBA, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield VOF, Savills Consultancy BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy en JLL Valuation AB).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld. Het kapitaal bedraagt 873 miljoen € op 31 december 2020¹² (30 juni 2019: 649 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 2.223 miljoen €¹³ vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (30 juni 2019: 1.480 miljoen €, inclusief het dividend van 54 miljoen € dat in oktober 2019 werd uitgekeerd);
- of 2.170 miljoen €¹³ rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (30 juni 2019: 1.430 miljoen €, inclusief het dividend van 54 miljoen € dat in oktober 2019 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2020 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 1.758 miljoen € (30 juni 2019: 888 miljoen €). Daarvan betreft 1.667 miljoen € (30 juni 2019: 857 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt dus 43,2% (30 juni 2019: 37,2%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldgraad voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 885,8 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 2.530,9 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 35,7% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldgraad te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankconvenanten waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldgraad tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 682,5 miljoen € bij constante activa, 1.706,2 miljoen € bij variabele activa en -29,8%.

De **andere passiva** van 137 miljoen € (30 juni 2019: 68 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2020: 51 miljoen €; 30 juni 2019: 48 miljoen €) en de uitgestelde belastingen (30 juni 2020: 75 miljoen €; 30 juni 2019: 12 miljoen €) die een sterke toename kenden tengevolge de integratie van de Finse portefeuille.

¹² De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.

¹³ Het interimdividend van 75 miljoen € dat in oktober 2020 werd uitbetaald, is reeds in mindering gebracht.



24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.5. 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 indekkingsinstrumenten¹⁴ en na uitkering van het dividend 2018/2019 in oktober 2019¹⁵ en het interimdividend 2019/2020 in oktober 2020, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 67,17 € op 31 december 2020 (57,96 € per aandeel op 30 juni 2019).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2020	30/06/2019
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	67,17	57,96
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	<u>-1,58</u>	<u>-2,05</u>
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2018/2019	65,59	55,90
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	33.086.572	24.601.158

Aantal aandelen	31/12/2020 (18 maanden)	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2019 (12 maanden – herwerkte periode)	30/06/2019 (12 maanden)
Aantal aandelen in omloop [°]	33.086.572	33.086.572	24.601.158	24.601.158
Totaal aantal aandelen	33.086.572	33.086.572	24.601.158	24.601.158
Aantal beursgenoteerde aandelen ^{°°}	33.086.572	33.086.572	24.601.158	24.601.158
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	26.512.206	27.472.976	22.473.243	19.274.471
Aantal dividendrechten ^{°°}	26.628.340			19.365.386

[°] Na aftrek van de eigen aandelen.

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

^{°°°} Op 28 april 2020 werden 2.460.115 nieuwe aandelen op de beurs genoteerd en op 9 juli 2020 413.816 nieuwe aandelen (deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 28 april 2020). Op 27 oktober 2020 werden 5.499.373 nieuwe aandelen op de beurs genoteerd en op 17 december 90.330 nieuwe aandelen (deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 27 oktober 2020).

¹⁴ Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van -1,58 € per aandeel op 31 december 2020 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 52,2 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

¹⁵ De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 60,16 € per aandeel op 30 juni 2019 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2019 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 2,20 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2019 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2020. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 54 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2019 (24.601.158).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.6. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

	31/12/2020 (18 maanden)	30/06/2019 (12 maanden)
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	6,14	3,74
EPRA NRV* (in €/aandeel)	75,43	62,56
EPRA NTA* (in €/aandeel)	64,34	58,42
EPRA NDV* (in €/aandeel)	60,13	55,61
EPRA NAV* (in €/aandeel)	70,65	58,44
EPRA NNNAV* (in €/aandeel)	65,01	55,61
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	5,2%	5,5%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,3%	5,5%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,2%	0,0%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	18,5%	18,0%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	18,5%	17,9%

6. Vooruitzichten en dividend

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de Covid-19-pandemie en van de economische, financiële en politieke context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de Groep.

In het huidige economische klimaat zijn de **voornaamste troeven** van Aedifica de volgende:

- De strategische focus van Aedifica op zorgvastgoed, waarvan de marktfundamenten (vergrijzing, marktconsolidatie en publieke financiering) intact blijven, en haar ontwikkeling in Europa, laat de Groep toe zich aan te passen aan opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De geografische spreiding van de portefeuille over zeven landen (België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland) leidt tot een betere risicodiversificatie.
- Dankzij haar investeringen in zorgvastgoed beschikt Aedifica over geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die aantrekkelijke nettorendementen genereren. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van al haar huurovereenkomsten bedraagt 19 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De lage schuldgraad en de bevestigde kredietlijnen verzekeren de financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende ontwikkelingsprojecten) en de verdere groei van de portefeuille. De bedragen die op de kredietlijnen werden opgenomen, zijn voor een groot deel ingedekt door indekkingsinstrumenten. Daarnaast heeft Aedifica in het verleden herhaaldelijk bewezen een uitstekende toegang te hebben tot de kapitaalmarkten om haar verdere groei te ondersteunen.
- De gecombineerde pipeline van Aedifica en Hoivatilat bedraagt ca. 756 miljoen €, waardoor de toekomstige groei van de Groep en de kwaliteit van de gebouwen die aan de portefeuille zullen worden toegevoegd, verzekerd is.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Voor het volledige verlengde boekjaar 2019/2020 stelt de raad van bestuur een brutodividend voor van 4,60 €. Het (slot)dividend over het verlengde boekjaar wordt in mei 2021 uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 11 mei 2021. Aedifica's raad van bestuur heeft beslist om, in afwachting van het slotdividend, een interimdividend aan de aandeelhouders uit te keren over de periode van 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020, dat op 7 oktober 2020 werd uitbetaald. Het bruto-interimdividend bedroeg 3,00 € per aandeel (een stijging van 7% ten opzichte van het dividend over het boekjaar 2018/2019). Voor de periode van 1 juli 2020 tot en met 31 december 2020 wordt een brutodividend voorgesteld van 1,60 € per aandeel (verdeeld over coupon nr. 26 (1,03 € bruto) en coupon nr. 27 (0,57 € bruto)).

Op basis van de voorziene vastgoedportefeuille en zonder onvoorziene ontwikkelingen raamt de raad van bestuur de huurinkomsten van het boekjaar 2021 op 220 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings* van 137 miljoen €. Rekening houdend met het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen van 2019/2020 (zie sectie 4.2) voorziet de raad van bestuur EPRA Earnings* per aandeel van 4,16 € per aandeel en een brutodividend van 3,30 € per aandeel, betaalbaar in mei 2022. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op een hypothese van 225 miljoen € aan bijkomende kasstroomgenererende investeringen buiten de ontwikkelingspijplijn, en de huidige kennis en inschatting van de Covid-19-pandemie, en zijn onderhevig aan de verdere duurtijd en evolutie van de pandemie en de doeltreffendheid van de begeleidende overheidsmaatregelen en vaccinatiestrategie.

7. Corporate governance

7.1. Wijzigingen in het management

Op 31 oktober 2020 heeft mevrouw **Laurence Gacoin** haar mandaten als COO en bestuurder van Aedifica beëindigd¹⁶. Mevrouw Gacoin verlaat de Groep voor een nieuwe professionele opportuniteit in een andere sector. De raad van bestuur bedankt mevrouw Gacoin voor haar bijdrage aan het internationale groeitraject dat de Aedifica-Groep de voorbije jaren gerealiseerd heeft.

De raad van bestuur heeft de heer **Raoul Thomassen** benoemd tot nieuwe Chief Operating Officer¹⁷. Hij is eveneens benoemd als 'effectieve leider' van de GVV en maakt deel uit van het uitvoerend comité. De heer Thomassen heeft ruim 15 jaar ervaring in property en asset management in een Europese context. Zijn expertise en ervaring vormen een belangrijke meerwaarde voor de verdere ontwikkeling en internationale groei van de Groep. De raad van bestuur wenst hem succes met zijn opdracht. De heer Thomassen zal vanaf 1 maart 2021 het Aedifica-team versterken.

Vanaf 1 maart 2021 zal Aedifica's uitvoerend comité dus als volgt samengesteld zijn:

Naam	Functie
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Ingrid Daerden	Chief Financial Officer (CFO)
Raoul Thomassen	Chief Operating Officer (COO)
Charles-Antoine van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)
Sven Bogaerts	Chief Mergers & Acquisitions Officer (CM&AO)

¹⁶ Zie persbericht van 27 augustus 2020.

¹⁷ Zie persbericht van 6 januari 2021.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

7.2. Aftredende bestuurders

Op 26 oktober 2020 zijn de mandaten van mevrouw **Adeline Simont** en de heer **Eric Hohl** vervallen. De raad van bestuur wil de aftredende bestuurders hartelijk bedanken voor hun toewijding en hun bijdrage aan het succes van Aedifica.

7.3. Hernieuwing van mandaten

Het bestuurdersmandaat van de heer Serge Wibaut, de heer Stefaan Gielens, mevrouw Katrien Kesteloot en mevrouw Elisabeth May-Roberti zal onmiddellijk na de gewone algemene vergadering van 11 mei 2021 vervallen. Op die gewone algemene vergadering zal worden voorgesteld om hun mandaat te hernieuwen.

In geval van benoeming door de algemene vergadering en goedkeuring van de FSMA zullen de heer Wibaut, mevrouw Kesteloot en mevrouw May-Roberti (als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder) en de heer Gielens (als uitvoerend bestuurder) tot het einde van de gewone algemene vergadering van 2024 in de raad van bestuur zetelen.

8. Financiële kalender

Financiële kalender	
Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	Maart 2021
Gewone algemene vergadering 2021	11/05/2021
Tussentijdse verklaring 31.03.2021	12/05/2021
Betaling slotdividend m.b.t. het boekjaar 2019/2020 ¹⁸	Vanaf 18/05/2021
Duurzaamheidsverslag 2020	31/05/2021
Halfjaarlijkse resultaten 30.06.2021	11/08/2021
Tussentijdse verklaring 30.09.2021	10/11/2021
Jaarlijks persbericht 31.12.2021	Februari 2022
Jaarlijks financieel verslag 2021	Maart 2022
Gewone algemene vergadering 2022	10/05/2022
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2021	Vanaf 17/05/2022

9. Verslag van de commissaris

De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Dhr. Joeri Klaykens, bevestigt dat zijn controlewerkzaamheden van de geconsolideerde jaarrekening, opgemaakt in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie, ten gronde zijn afgewerkt en dat deze geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de boekhoudkundige gegevens, overgenomen uit de geconsolideerde jaarrekening, en opgenomen in dit communiqué, moeten doorgevoerd worden.

¹⁸ Het slotdividend zal verdeeld worden over de coupons nr. 26 (pro rata temporis dividend voor de periode van 1 juli 2020 tot en met 26 oktober 2020; onthecht op 15 oktober 2020) en nr. 27 (pro rata temporis dividend voor de periode van 27 oktober 2020 tot en met 31 december 2020; coupon nr. 27 zal worden onthecht op 14 mei 2021).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 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 500 sites opgebouwd in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden en Ierland, met een waarde van meer dan 3,8 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 23 februari 2021 ca. 3,4 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 basishypothese onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapolerde 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

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening¹⁹

(x 1.000 €)	31/12/2020 (18 maanden)	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2019 (12 maanden – herwerkte periode)	30/06/2019 (12 maanden)
I. Huurinkomsten	259.505	187.535	139.585	118.413
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-3.344	-2.752	-641	-41
Nettohuurresultaat	256.161	184.783	138.944	118.372
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	9	59
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	3.810	3.499	2.315	2.751
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.810	-3.499	-2.315	-2.751
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	53	-10	-159	-820
Vastgoedresultaat	256.214	184.773	138.794	117.611
IX. Technische kosten	-680	-544	-491	-1.077
X. Commerciële kosten	-358	-329	-128	-317
XI. Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	0	0	23	-58
XII. Beheerkosten vastgoed	-6.246	-4.396	-3.767	-2.763
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.227	-876	-1.624	-1.470
Vastgoedkosten	-8.511	-6.145	-5.987	-5.685
Operationeel vastgoedresultaat	247.703	178.628	132.807	111.926
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-36.096	-27.096	-17.609	-14.692
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	15	22	-123	-92
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	211.622	151.554	115.075	97.142
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-559	-1.827	8.659	7.321
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.049	5.070	70.201	63.317
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0	132	0
Operationeel resultaat	236.112	154.797	194.067	167.780
XX. Financiële opbrengsten	478	488	-247	154
XXI. Netto-interestkosten	-33.688	-25.135	-18.204	-17.193
XXII. Andere financiële kosten	-5.545	-3.676	-3.515	-3.129
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.169	-5.587	-3.699	-7.304
Financieel resultaat	-40.924	-33.910	-25.665	-27.472
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	4.575	1.978	3.731	1.134
Resultaat voor belastingen	199.763	122.865	172.133	141.442
XXV. Vennootschapsbelasting	-26.401	-18.856	-14.998	-10.136
XXVI. Exit taks	60	112	-89	-578
Belastingen	-26.341	-18.744	-15.087	-10.714
Nettoresultaat	173.422	104.121	157.046	130.728
Toerekenbaar aan:	0	0	0	0
Minderheidsbelangen	354	227	3.143	7.231
Aandeelhouders van de groep	173.068	103.894	153.903	123.497
Gewoon resultaat per aandeel (€)	6,53	3,78	6,85	6,41
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	6,52	3,78	6,85	6,41

¹⁹ De resultatenrekening dekt een periode van 18 maanden, van 1 juli 2019 tot 31 december 2020. Om de vergelijking met de voorgaande periode mogelijk te maken, werden de cijfers via afleiding opgemaakt op een periode van twaalf 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

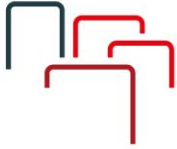
24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

2. Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2020 (18 maanden)	30/06/2019 (12 maanden)
I. Nettoresultaat	173.422	130.728
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-3.419	-9.620
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-6.092	-4.093
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	5.149	-3.466
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	169.061	113.549
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	354	7.231
Aandeelhouders van de groep	168.707	106.318

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
I. Vaste activa		
A. Goodwill	161.726	0
B. Immateriële vaste activa	1.790	407
C. Vastgoedbeleggingen	3.808.539	2.315.709
D. Andere materiële vaste activa	2.813	1.326
E. Financiële vaste activa	1.162	307
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	2.902	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	36.998	33.931
Totaal vaste activa	4.015.930	2.351.680
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	6.128	5.240
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	12.698	11.216
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.177	1.257
F. Kas en kasequivalenten	23.546	15.405
G. Overlopende rekeningen	3.696	1.329
Totaal vlottende activa	51.245	34.447
TOTAAL ACTIVA	4.067.175	2.386.127



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2020	30/06/2019
(x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	836.401	624.713
B. Uitgiftepremies	1.054.109	565.068
C. Reserves	106.733	116.271
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	288.647	171.274
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-85.908	-40.977
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	-23.233	-24.960
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	-25.901	-18.991
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	-4.573
g. Reserve voor omrekening van een buitenlandse activiteiten	-14.757	-4.093
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-9.463	-3.824
m. Andere reserves	-1.806	796
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-25.241	41.619
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	4.395	0
D. Nettoresultaat van het boekjaar	173.068	123.497
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.170.311	1.429.549
II. Minderheidsbelangen	2.625	103
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.172.936	1.429.652
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.062.297	584.193
a. Kredietinstellingen	985.412	569.226
c. Andere	76.885	14.967
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	108.060	52.774
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	51.220	48.170
b. Andere	56.840	4.604
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	74.609	11.848
Totaal langlopende verplichtingen	1.244.966	648.815
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	604.402	272.317
a. Kredietinstellingen	313.902	172.317
c. Andere	290.500	100.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.077	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	32.067	27.044
a. Exit taks	2.295	3.106
b. Andere	29.772	23.938
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	10.727	8.299
Totaal kortlopende verplichtingen	649.273	307.660
TOTAAL VERPLICHTINGEN	1.894.239	956.475
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4.067.175	2.386.127



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

4. Lopende projecten en renovaties op 31 december 2020

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/12/2020	Nog uit te voeren
Lopende projecten		473	126	346
Oplevering 2021		290	118	171
BE		13	8	4
De Duinpieper	Dorian groep	3	2	0
Kasteelhof	Senior Living Group	3	3	0
Sorgvliet	Senior Living Group	5	3	3
Résidence Aux Deux Parcs	Armonea	2	0	1
DE		120	50	69
Am Stadtpark	Vitanas	5	0	5
Am Tierpark	Vitanas	1	0	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	1
Seniorenheim Haus Wellengrund ²	Argentum	8	3	4
Seniorenquartier Bremen ³	EMVIA	15	8	7
Seniorenquartier Weyhe ³	EMVIA	15	4	11
Am Parnassturm	Vitanas	3	0	3
Seniorenquartier Heiligenhafen ³	EMVIA	13	8	5
Seniorenquartier Espelkamp ³	EMVIA	15	10	5
Seniorenquartier Wolfsburg ³	EMVIA	28	13	15
Seniorenquartier Cuxhaven ³	EMVIA	16	3	13
NL		42	15	27
Natorium	Stepping Stones Home & Care	3	0	3
Nieuw Heerenhage ²	Stichting Rendant	20	8	12
Residentie Boldershof	Senior Living	1	0	1
Villa Nuova ²	Stepping Stones Home & Care	5	3	1
Vinea Domini ²	Senior Living	3	1	2
Martha Flora Dordrecht	Martha Flora	5	1	4
Martha Flora Hulsberg	Martha Flora	5	0	5
UK		2	1	1
Burlington-projecten	Burlington	2	1	1
FI		108	42	66
Finland – pipeline ‘kinderdagverblijven’	Meerdere huurders	18	6	12
Finland – pipeline ‘woonzorgcentra’	Meerdere huurders	44	15	28
Finland – pipeline ‘andere’	Meerdere huurders	47	21	26
SE		5	2	4
Zweden – pipeline ‘andere’	Meerdere huurders	5	2	4
Oplevering 2022		151	6	145
BE		6	1	5
Residentie 't Spelthof	Vulpia	6	1	5
DE		98	5	94
Am Schäfersee	Vitanas	10	0	9
Quartier am Rathausmarkt	Residenz Management	16	1	15
Rosengarten	Vitanas	8	1	7
Seniorenquartier Langwedel ³	EMVIA	16	1	15
Seniorenquartier Sehnde ³	EMVIA	12	0	12
Wohnstift am Weinberg	Cosiq	10	2	8
Seniorenquartier Gera ³	Specht Gruppe	16	0	16
Seniorenquartier Schwerin ³	EMVIA	11	0	11
NL		33	0	33
Hilversum SVE	Hilverzorg	9	0	9
HGH Lelystad ⁵	Senior Living	4	0	4
LLT Almere Buiten	Lang Leve Thuis	7	0	7
Martha Flora Goes	Martha Flora	5	0	5
Valuas Zwolle	Valuas	5	0	5
Het Gouden Hart Woudenberg ⁵	Senior Living	4	0	4



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/12/2020	Nog uit te voeren
UK		7	0	7
Burlington-projecten	Burlington	1	0	1
Blenheim MMCG	Maria Mallaband Care Group	6	0	6
FI		7	0	7
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	3	0	3
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	4	0	4
Oplevering 2023		32	2	29
DE		22	2	21
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ³	Specht Gruppe	20	2	19
NL		9	1	8
Residentie Sibelius	Ontzorgd Wonen Groep	9	1	8
Projecten/forward purchases onder opschortende voorwaarden		274	0	274
Oplevering 2021		39	0	39
DE		9	0	9
SARA Seniorenresidenz Haus III	SARA	9	0	9
UK		30	0	30
Hailsham	Hamberley Care	16	0	16
Priesty Fields	Handsale	14	0	14
Oplevering 2022		94	0	94
DE		76	0	76
Specht Gruppe pipeline 2 (2022) ⁴	Specht Gruppe	76	0	76
NL		3	0	3
Het Gouden Hart Soest ⁵	Senior Living	3	0	3
UK		14	0	14
MMCG Chard	Maria Mallaband Care Group	14	0	14
Oplevering 2023		12	0	12
UK		12	0	12
Guysfield	Caring Homes	12	0	12
Oplevering 2024		130	0	130
DE		130	0	130
Specht Gruppe pipeline 2 (2024) ⁴	Specht Gruppe	130	0	130
Acquisities onder opschortende voorwaarden		7	0	7
Oplevering 2021		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 PIPELINE		756	128	627
Variatie van de reële waarde		-	7	-
Afrondingen		-	-1	-
Bedrag op de balans			135	

¹ Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2020 (1,1123 £/€ en 10,0343 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.

Bij het totale investeringsbudget moet nog 12 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van drie ontwikkelingsprojecten in Finland en Nederland na 31 december 2020 (zie sectie 2.2 hierboven). Van het totale investeringsbudget werd na 31 december 2020 reeds 36 miljoen € gerealiseerd (zie sectie 2.2 hierboven).



24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5. Detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven (Alternative Performance Measures – APM)

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

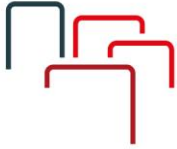
5.1. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.615.394	2.264.504
+ Gebruiksrechten op gronden	51.825	-
+ Projectontwikkelingen	141.320	51.205
Vastgoedbeleggingen	3.808.539	2.315.709
+ Activa bestemd voor verkoop	6.128	5.240
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	3.814.667	2.320.949
- Projectontwikkelingen	-141.320	-51.205
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	3.673.347	2.269.744

5.2. 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. Door de verlenging van het boekjaar met zes maanden tot en met 31 december 2020 en om de vergelijking met de voorgaande periode mogelijk te maken, werden de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* berekend op een periode van twaalf maanden.

(x 1.000 €)	01/01/2020 - 31/12/2020	01/01/2019 - 31/12/2019
Huurinkomsten	187.535	139.585
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-69.508	-22.716
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	118.027	116.868



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.3. Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

31/12/2020 (18 maanden)

(x 1.000 €)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT									
Huurinkomsten (a)	86.682	49.174	35.537	60.811	27.029	272	0	0	259.505
Nettohuurresultaat (b)	86.667	49.168	35.144	58.280	26.630	272	0	0	256.161
Vastgoedresultaat (c)	86.655	48.802	35.274	58.133	27.081	269	0	0	256.214
Operationeel vastgoedresultaat (d)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	0	0	247.703
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	86.614	46.750	34.130	53.964	26.168	77	-36.081	0	211.622
Operationele marge* (d)/(b)									97%
Exploitatiemarge* (e)/(b)									83%
Operationele kosten* (e)-(b)									44.539

31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)

(x 1.000 €)	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk	Finland	Zweden	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT									
Huurinkomsten (a)	58.228	35.625	24.627	41.754	27.029	272	0	0	187.535
Nettohuurresultaat (b)	58.251	35.623	24.234	39.773	26.630	272	0	0	184.783
Vastgoedresultaat (c)	58.236	35.265	24.295	39.627	27.081	269	0	0	184.773
Operationeel vastgoedresultaat (d)	58.181	33.839	23.584	36.779	26.168	77	0	0	178.628
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	58.181	33.838	23.585	36.779	26.168	77	-27.074	0	151.554
Operationele marge* (d)/(b)									97%
Exploitatiemarge* (e)/(b)									82%
Operationele kosten* (e)-(b)									33.229

31/12/2020 (18 maanden)

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartementsgebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)		259.505	0	0	0	259.505
Nettohuurresultaat (b)		256.161	0	0	0	256.161
Vastgoedresultaat (c)		256.214	0	0	0	256.214
Operationeel vastgoedresultaat (d)		247.703	0	0	0	247.703
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)		247.703	0	0	-36.081	211.622
Operationele marge* (d)/(b)						97%
Exploitatiemarge* (e)/(b)						83%
Operationele kosten* (e)-(b)						44.539



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

30/06/2019 (12 maanden)

(x 1.000 €)	Zorgvastgoed	Appartements-gebouwen	Hotels	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten (a)	106.545	7.822	4.058	0	-12	118.413
Nettohuurresultaat (b)	106.520	7.836	4.028	0	-12	118.372
Vastgoedresultaat (c)	106.365	7.213	4.045	0	-12	117.611
Operationeel vastgoedresultaat (d)	103.276	4.642	4.020	0	-12	111.926
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	103.049	4.693	4.010	-14.610	0	97.142
Operationele marge* (d)/(b)						95%
Exploitiemarge* (e)/(b)						82%
Operationele kosten* (e)-(b)						21.230

5.4. Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*

(x 1.000 €)	31/12/2020 (18 maanden)	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2019 (12 maanden – herwerkte periode)	30/06/2019 (12 maanden)
XX. Financiële opbrengsten	478	488	-247	154
XXI. Netto-interestkosten	-33.688	-25.135	-18.204	-17.193
XXII. Andere financiële kosten	-5.545	-3.676	-3.515	-3.129
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-38.755	-28.323	-21.966	-20.168

5.5. Rentevoet

(x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
XXI. Netto-interestkosten	-33.688	-17.193
Intercalaire interesten	2.491	1.083
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-824	0
Geannualiseerde netto-interestkosten (a)	-22.050	-16.957
Netto-interestkosten vóór activering van de geannualiseerde intercalaire interesten en IFRS 16 (b)	-23.141	-18.026
Gewogen gemiddelde financiële schuld (c)	1.457.466	981.467
Gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c)	1,5%	1,7%
Gemiddelde effectieve rentevoet vóór acivering van intercalaire interesten en IFRS 16* (b)/(c)	1,6%	1,8%

Op 31 december 2020 zou de gemiddelde effectieve rentevoet* (a)/(c) met inbegrip van de commissies op de ongebruikte kredietlijnen **1,7%** bedragen (30 juni 2019: 1,9%).



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.6. Eigen vermogen²⁰

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

(x 1.000 €)	31/12/2020	30/06/2019
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.170.311	1.429.549
- Effect van de uitkering van het dividend 2018/2019	0	-54.223
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2018/2019	2.170.311	1.375.326
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	52.212	50.533
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	2.222.523	1.425.859

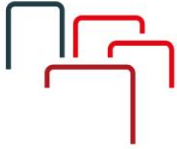
5.7. Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

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:

5.7.1. EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2020 (18 maanden)	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2019 (12 maanden – herwerkte periode)	30/06/2019 (12 maanden)
(x 1.000 €)				
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	173.068	103.894	153.903	123.497
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:				
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-31.476	-11.496	-70.202	-63.317
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	559	1.827	-8.659	-7.321
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0	-132	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	2.169	5.587	3.699	7.304
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	6.427	6.427	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	14.811	11.041	8.141	6.216
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-3.007	-1.180	-2.680	-853
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	167	68	2.884	6.618
Afrondingsverschil	0	0	2	1
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	162.718	116.168	86.956	72.145
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	26.512.206	27.472.976	22.473.243	19.274.471
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	6,14	4,23	3,87	3,74
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	6,13	4,22	3,87	3,74

²⁰ Het interimdividend van 75 miljoen € dat in oktober 2020 werd uitbetaald, is reeds in mindering gebracht.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.7.2. EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 31 december 2020	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	EPRA NAV*	EPRA NNNAV*
(x 1.000 €)					
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	2.170.311	2.170.311	2.170.311	2.170.311	2.170.311
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	65,59	65,59	65,59	65,59	65,59
(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	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466
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	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466	2.169.466
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)	2.498.005	2.130.850	1.991.267	2.339.526	2.152.993
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)	75,43	64,34	60,13	70,65	65,01
(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	2.594.841		69%		100%



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

Situatie op 30 juni 2019	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	EPRA NAV*	EPRA NNAV*
(x 1.000 €)					
<i>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</i>	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325
<i>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</i>	55,90	55,90	55,90	55,90	55,90
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	0	0	0	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325
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	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325	1.375.325
Uit te sluiten:					
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.848	11.848		11.848	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	50.533	50.533		50.533	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	0	0	0	0	
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		0	0		
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-407			
Toe te voegen:					
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			-7.329		-7.329
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0				
(xi) Real estate transfer tax	101.443	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)	1.539.149	1.437.299	1.367.996	1.437.706	1.367.996
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	24.601.158	24.601.158	24.601.158	24.601.158	24.601.158
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	62,56	58,42	55,61	58,44	55,61

De hierboven vermelde EPRA NAV* in euro en euro per aandeel op 30 juni 2019 werden verminderd met 54.223 k€ (€2,20 per aandeel) ten opzichte van de waarden die gepubliceerd werden in het jaarlijks financieel verslag 2018/2019, om vergeleken te kunnen worden met hun waarde op 31 december 2020. Dat bedrag vertegenwoordigt het brutodividend 2018/2019, dat werd uitgekeerd in oktober 2019.



PERSBERICHT Gereguleerde informatie

24 februari 2021 – vóór opening van de markten
Onder embargo tot 07u30 CET

5.7.3. EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2020 (18 maanden)	31/12/2020 (12 maanden – herwerkte periode)	31/12/2019 (12 maanden – herwerkte periode)	30/06/2019 (12 maanden)
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-47.883	-35.981	-24.510	-21.271
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-3.344	-2.752	-641	-41
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	0	0	9	59
<i>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</i>	53	-10	-159	-820
<i>Technische kosten</i>	-680	-544	-491	-1.077
<i>Commerciële kosten</i>	-358	-329	-128	-317
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	0	0	23	-58
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-6.246	-4.396	-3.767	-2.763
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.227	-876	-1.624	-1.470
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-36.096	-27.096	-17.609	-14.692
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	15	22	-123	-92
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-47.883	-35.981	-24.510	-21.271
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	0	0	-23	58
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-47.883	-35.981	-24.533	-21.213
Brutohuurinkomsten (C)	259.505	187.535	139.585	118.413
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	18%	19%	18%	18%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	18%	19%	18%	18%
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	816	786	122	92

Aedifica activeert sommige projectmanagementkosten.