

JAARREKENING

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: AEDIFICA

Rechtsvorm¹: Naamloze Vennootschap

Adres: Belliardstraat..... Nr.: 40 Bus: 11

Postnummer: 1040..... Gemeente: BRUSSEL

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Franstalige

Internetadres²: <http://www.aedifica.eu>

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer

0877.248.501

DATUM

10 / 08 / 2023

 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in

duizenden EURO'S ³

 goedgekeurd door de algemene vergadering van

14 / 05 / 2024

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2023

 tot

31 / 12 / 2023

Vorig boekjaar van

01 / 01/2022

 tot

31 / 12 / 2022

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet**⁴ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt. Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van⁵:

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening²:

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Ingrid DAERDEN
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Stefaan GIELENS
Gedelegeerd bestuurder

- 1 In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.
- 2 Facultatieve vermelding.
- 3 Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.
- 4 Schrappen wat niet van toepassing is.
- 5 Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

<i>Serge WIBAUT</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur</i> - 11/05/2027
<i>Stefaan GIELENS</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Gedelegeerd bestuurder</i> - 11/05/2027
<i>Ingrid DAERDEN</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 12/05/2026
<i>Sven BOGAERTS</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 12/05/2026
<i>Charles-Anoine VAN AELST</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 12/05/2026
<i>Raoul THOMASSEN</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 13/05/2025
<i>Perti HUUSKONEN</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 12/05/2026
<i>Elisabeth ROBERTI-MAY</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 11/05/2027
<i>Luc PLASMAN</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 12/05/2026
<i>Marleen WILLEKENS</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 12/05/2026
<i>Katrien KESTELOOT</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 11/05/2027
<i>Henrike WALDBURG</i> (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	<i>Bestuurder</i> - 14/05/2024
<i>EY BEDRIJFSREVISOREN BV</i> Nr.: 0446.334.711 Kouterveldstraat 7B bus 001, 1831 Diegem, België Lidmaatschapsnr.: B160	<i>Commissaris</i> - 11/05/2027

Vertegenwoordigd door:

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

*Joeri KLAYKENS
(Bedrijfsrevisor)
Kouterveldstraat 7 bus 001, 1831 Diegem, België
Lidmaatschapsnr.: A02138*

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening ~~werd~~ / **werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap**;
- B. Het opstellen van de jaarrekening**;
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Resultatenrekening

(€)	Toelichtingen	31/12/2023	31/12/2022
I. Huurinkomsten	4	105.006.916	98.417.160
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-629.461	-584.067
Nettohuurresultaat		104.377.455	97.833.093
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	1.949.869	1.613.326
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	5	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	5	-1.954.144	-1.634.942
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	-8.410	30.237
Vastgoedresultaat		104.364.770	97.841.714
IX. Technische kosten	6	-1.135.632	-274.663
X. Commerciële kosten	6	0	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	6	-6.035	-5.524
XII. Beheerkosten vastgoed	6	1.190.196	582.339
XIII. Andere vastgoedkosten	6	-200.735	-962
Vastgoedkosten		-152.206	301.190
Operationeel vastgoedresultaat		104.212.564	98.142.904
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-19.132.522	-18.839.962
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	8	1.811.971	19.120
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		86.892.013	79.322.062
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	-552.860	409.756
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	10	0	1.076
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	-64.364.587	44.255.511
XIX. Ander portefeuilleresultaat	20	-8.555.485	2.946.876
Operationeel resultaat		13.419.081	126.935.281
XX. Financiële opbrengsten	13	145.006.756	109.708.148
XXI. Netto-interestkosten	14	-39.501.803	-30.335.768
XXII. Andere financiële kosten	15	-4.889.397	-8.771.781
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	-49.097.881	121.057.532
Financieel resultaat		51.517.675	191.658.131
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	17	-1.406.658	-132.351
Resultaat voor belastingen		63.530.098	318.461.061
XXIV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	18	-997.121	-8.999.524
XXV. Exit taks	18	87.671	0
Belastingen		-909.450	-8.999.524
Nettoresultaat		62.620.648	309.461.537
Gewoon resultaat per aandeel (€)	19	1,43	8,12
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	19	1,43	8,12

Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(€)	31/12/2023	31/12/2022
I. Nettoresultaat	62.620.648	309.461.537
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 ¹	-2.292.953	17.971.624
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting ²	-2.484.088	3.688.790
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	57.843.607	331.121.951

1. Komt overeen met "Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)"

2. Omvat hoofdzakelijk de overdracht naar de resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten en de afschrijving van de beëindigde derivaten (zie toelichting 33).

Balans

		31/12/2023	31/12/2022
ACTIVA			
(€)	Toelichting		
I. Vaste activa			
A. Goodwill	20	0	0
B. Immateriële vaste activa	21	1.531.397	1.636.663
C. Vastgoedbeleggingen	22	1.855.973.695	1.864.901.528
D. Andere materiële vaste activa	23	1.513.319	1.516.369
E. Financiële vaste activa	24 & 33	3.184.283.388	3.009.313.590
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	25	2.483.799	2.028.583
Totaal vaste activa		5.045.785.598	4.879.396.733
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	22	11.611.997	31.637.499
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	26	10.258.734	12.537.726
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	27	419.189.319	437.398.619
F. Kas en kasequivalenten	28	2.735.059	1.085.659
G. Overlopende rekeningen actief	29	18.025.289	6.840.204
Totaal vlottende activa		461.820.398	489.499.707
TOTAAL ACTIVA		5.507.605.996	5.368.896.440

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
(€)	Toelichting	31/12/2023	31/12/2022
EIGEN VERMOGEN			
	30		
A.	Kapitaal	1.203.638.064	1.006.880.545
B.	Uitgiftepremies	1.719.001.071	1.516.108.497
C.	Reserves	484.463.327	320.941.629
	a. <i>Wettelijke reserve</i>	0	0
	b. <i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde</i>	266.179.912	218.652.778
	d. <i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde</i>	4.344.334	8.944.983
	e. <i>Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde</i>	111.144.376	-7.835.965
	f. <i>Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op</i>	-4.470.493	-443.548
	g. <i>Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	0	0
	h. <i>Reserve voor eigen aandelen</i>	-30.659	-30.659
	j. <i>Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-</i>	-244.467	-99.464
	k. <i>Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed</i>	-13.845.825	-7.361.157
	m. <i>Andere reserves</i>	-3.276.625	250.632
	n. <i>Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	116.169.555	99.805.091
	o. <i>Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de</i>	8.493.219	9.058.938
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	62.620.648	309.461.537
	Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder	3.469.723.110	3.153.392.208
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.469.723.110	3.153.392.208
VERPLICHTINGEN			
I. Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	31	0
B.	Langlopende financiële schulden	32	1.698.085.394
	a. Kredietinstellingen		906.250.404
	c. Andere		791.834.990
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24	16.309.259
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	33	9.760.430
	b. Andere		6.548.829
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	25	15.263.777
	Totaal langlopende verplichtingen		1.729.658.430
	Totaal langlopende verplichtingen		1.772.623.411
II. Kortlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	31	0
B.	Kortlopende financiële schulden	32	286.882.672
	a. Kredietinstellingen		70.282.672
	c. Andere		216.600.000
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	24	762.342
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	34	13.337.828
	a. Exit taks		44.218
	b. Andere		13.293.610
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0
F.	Overlopende rekeningen passief	35	7.241.614
	Totaal kortlopende verplichtingen		308.224.456
	Totaal kortlopende verplichtingen		442.880.821
	TOTAAL VERPLICHTINGEN		2.037.882.886
	TOTAAL VERPLICHTINGEN		2.215.504.232
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		5.507.605.996
	TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		5.368.896.440

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2022	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolidee rd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdrac ht tussen reserves	Andere en af- rondings- verschil	31/12/2022
Kapitaal	917.101	74.131	15.649	0	0	0	0	0	0	1.006.881
Uitgiftepremies	1.301.002	177.291	37.816	0	0	0	0	0	-1	1.516.108
Reserves	219.634	0	0	-31	21.661	79.679	0	0	-1	320.941
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	189.877	0	0	0	0	29.026	-251	0	0	218.652
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	-12.784	0	0	0	21.760	-31	0	0	0	8.945
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	-23.820	0	0	0	0	15.984	0	0	0	-7.836
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	70	0	0	0	0	-514	0	0	0	-444
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	-31	0	0	0	0	0	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	0	0	0	0	-99	0	0	0	0	-99
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-6.240	0	0	0	0	-1.121	0	0	0	-7.361
m. Andere reserves	3.014	0	0	0	0	-3.014	251	0	0	251
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	63.622	0	0	0	0	36.184	0	0	-1	99.805
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	5.894	0	0	0	0	3.165	0	0	0	9.059
Resultaat van het boekjaar	198.174	0	0	0	309.462	-198.174	0	0	0	309.462
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.635.911	251.422	53.465	-31	331.123	-118.495	0	0	-2	3.153.392

(x 1.000 €)	01/01/2023	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolidee rd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdrac ht tussen reserves	Andere en af- rondings- verschil	31/12/2023
Kapitaal	1.006.881	186.845	9.913	0	0	0	0	0	-1	1.203.638
Uitgiftepremies	1.516.108	187.364	15.529	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	320.941	0	0	0	-4.777	168.298	0	0	1	484.463
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	218.652	0	0	0	0	44.251	3.277	0	0	266.180
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	8.945	0	0	0	-4.635	34	0	0	0	4.344
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-7.836	0	0	0	0	118.980	0	0	0	111.144
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-444	0	0	0	0	-4.027	0	0	1	-4.470
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	0	0	0	0	0	0	0	0	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-99	0	0	0	-145	0	0	0	0	-244
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-7.361	0	0	0	0	-6.485	0	0	0	-13.846
m. Andere reserves	251	0	0	0	0	-251	-3.277	0	0	-3.277
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	99.805	0	0	0	3	16.362	0	0	0	116.170
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	9.059	0	0	0	0	-566	0	0	0	8.493
Resultaat van het boekjaar	309.462	0	0	0	62.621	-309.462	0	0	0	62.621
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.153.392	374.209	25.442	0	57.844	-141.164	0	0	0	3.469.723

Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten

(€)	31/12/2023	31/12/2022
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	62.620.648	309.461.537
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	120.357.690	-167.197.334
Belastingen	-3.421.683	6.658.184
Afschrijvingen en waardeverminderingen	9.476.212	-967.728
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	64.364.587	-44.255.511
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	49.097.881	-125.387.015
Afschrijving van goodwill	0	0
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten	840.693	-3.245.265
Gerealiseerde nettomeerwaarden	552.860	-409.756
Financieel resultaat	-100.615.556	-66.271.116
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	7.068.223	24.231.732
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)	0	0
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	89.983.865	99.815.063
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen ¹	-41.438.673	-51.041.478
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen	-1.696.891	-16.064.493
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa	-651.010	-704.239
Projectontwikkelingen kosten	-10.207.995	-15.246.419
Verkoop van vastgoedbeleggingen	36.926.720	2.249.756
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen	-250.106.974	-621.275.637
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-67.174.823	-702.082.510
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ²	374.208.228	251.421.641
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend	-115.812.810	-118.496.158
Nettovariatie van bankkredietlijnen	-179.676.812	390.130.606
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	-179.859	4.149.623
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	100.301.612	70.795.708
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	178.840.358	598.001.420
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	1.649.400	-4.266.027
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	1.085.659	5.351.686
Totale kasstroom van de periode	1.649.400	-4.266.027
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	2.735.059	1.085.659

1. Dit bedrag komt overeen met de activa verworven via vennootschappen die werden verworven in cash (zie toelichting 22).

2. Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbreng in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.

Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen:

	31/12/2023	31/12/2022
Nettoresultaat	62.620.648	309.461.537
Afschrijvingen	969.854	797.358
Waardeverminderingen	629.461	618.034
Andere niet-geldelijke kosten	57.219.918	-111.395.140
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	552.860	-409.756
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	64.333.827	-44.284.330
Afrondingsverschil	-	-
Gecorrigeerd resultaat	186.326.568	154.787.702
Noemer [°] (in aandelen)	43.862.078	38.152.107
GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL [°] (in € per aandeel)	4,25	4,06
Voorschot op dividend	-	-
Dividendsaldo	166.675.895	141.162.797
Total voorgesteld dividend	166.675.895	141.162.797
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	89%	91%

[°] Rekening houdend met het recht op dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag 'de Vennootschap' of 'de moedermaatschappij' genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht gekozen heeft. De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 30 van dit jaarverslag opgesomd. De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (sinds 2006) en Euronext Amsterdam (sinds 2019). Sinds 2020, maakt de Vennootschap deel uit van de BEL 20, Euronext Brussel's sterindex. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, een index die bedrijven volgt die het best scoren op vlak van ESG criteria. Het is ook opgenomen in de EPRA, Stoxx Europe 600 en GPR 250 indices.

Op 20 februari 2024 heeft de raad van bestuur de statutaire jaarrekening goedgekeurd voor publicatie. De aandeelhouders van Aedifica hebben de mogelijkheid om de statutaire jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders, die op 14 mei 2024 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De statutaire jaarrekening dekt de periode van 12 maanden van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Ze is opgesteld volgens de 'International Financial Reporting Standards' ('IFRS') zoals goedgekeurd door de Europese Unie en de bijhorende interpretaties zoals gepubliceerd door de 'International Accounting Standards Board' ('IASB') en 'International Financial Reporting Interpretations Committee' ('IFRIC'), voor zover ze van toepassing zijn op de activiteiten van de Groep en effectief zijn voor de boekjaren die starten op of na 31 december 2022. De statutaire jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. De statutaire jaarrekening is opgesteld in euro en wordt in duizenden euro's voorgesteld.

De statutaire jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost met uitzondering van de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop, financiële activa en passiva al dan niet bestemd voor indekking (in het bijzonder derivaten), verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die statutaire worden volgens de vermogensmutatiemethode.

De statutaire jaarrekening is opgesteld op basis van het toerekeningsbeginsel en op basis van de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten in een voorzienbare tijdshorizon.

In het kader van de opstelling van haar statutaire jaarrekening moet de Vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (voornamelijk over de classificatie van huurcontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (voornamelijk de herziening van de boekwaarde van de goodwill en de bepaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (o.a. vastgoedexperts) en andere pertinente factoren. De reële resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Deze laatste worden regelmatig herzien en gewijzigd indien nodig.

De volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 januari 2023, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde jaarrekening:

- nieuwe IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de financiële staten en IFRS Practice Statement 2: De vermelding van grondslagen voor financiële verslaggeving' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IAS-norm 8 'Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: definitie van schattingswijzigingen' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IAS-norm 12 'Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit een enkele transactie' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten: moment van eerste opname van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende informatie' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IAS-norm 12 'Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023).

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 januari 2024 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 12 januari 2024):

- nieuwe IFRS-norm 14 'Regulatory Deferral Accounts' (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet op te starten, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van financiële verplichtingen als kortlopend of langlopend' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024);
- wijziging van de IAS-norm 16 'Lease-aansprakelijkheid in een Sale en Leaseback' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024);
- wijziging van de IAS-norm 7 Kasstroomoverzicht en de IFRS-norm 7 Financiële Instrumenten 'Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen van de IAS norm 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen 'Gebrek aan inwisselbaarheid' (toepasbaar vanaf 1 januari 2025, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU).

Toelichting 2.2: Samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de statutaire jaarrekening worden hieronder beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast. De nummering van de paragrafen hieronder is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

I.A. Goodwill

Bedrijfscombinaties worden verwerkt door de overnamemethode toe te passen. Het surplus van de kostprijs van de bedrijfscombinatie ten opzichte van het belang van de overnemende partij in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen, opgenomen overeenkomstig IFRS 3, vormt een goodwill en wordt opgenomen als een actief. Indien dit surplus negatief is, wordt het onmiddellijk in de resultatenrekening opgenomen. Na de eerste opname wordt goodwill gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met eventuele gecumuleerde bijzondere waardeverminderingen.

I.B. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 14,29% (7 jaar) à 33% (3 jaar).

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

1.1 Aanschaffingswaarde

Wanneer een onroerend goed onder bezwarende titel wordt verkregen, of door inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, via fusie door overneming van een vastgoedmaatschappij of via partiële splitsing, worden de aktekosten, de audit- en bijstandskosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de handlichtingskosten van de financieringen van de overgenomen vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie, beschouwd als deel uitmakend van de aankoopprijs en worden zij geactiveerd.

1.2 Investeringswaarde

'Investeringswaarde' wordt gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige geschatte waarde, waarvan de overdrachtkosten niet zijn afgetrokken (ook wel 'brutovermogenswaarde' genoemd).

1.3 De reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of die in de portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen tegen reële waarde gewaardeerd.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in België wordt als volgt berekend:

- gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1+ gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association);
- gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
 - 1) wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association);
 - 2) wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit gekozen aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het bedraagt momenteel 2,5%.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in het buitenland houdt rekening met aktekosten die lokaal toepasbaar zijn.

De mutatierechten bij een aankoop, evenals elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, worden rechtstreeks erkend in de resultatenrekening.

1.4 Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

Indien, naar aanleiding van een in sectie I.C.1.1 ('Aanschaffingswaarde') hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een reële waarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C.1.1, wordt het verschil op lijn 'XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' van de resultatenrekening geboekt.

2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

Werken aan Aedifica-gebouwen worden, naargelang hun aard, boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen of het comfortniveau van het gebouw niet verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dat wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met twee soorten werken worden daarentegen geactiveerd:

- a) zware renovaties: deze komen normaal om de 25 à 35 jaar voor en vergen een nagenoeg volledige reconstructie van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na afloop van een dergelijke zware renovatie, kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook zo in de voorstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen.
- b) inrichtingswerken: het gaat om occasionele werken die een functionaliteit aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk verbeteren en die een verhoging van de huur, en dus van de geschatte verhuurwaarde, mogelijk maken.

De kosten voor deze werken worden eveneens geactiveerd, omdat en in de mate dat de expert normaal de impact ervan op de waarde van het gebouw erkent. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op materialen, aannemingswerken, technische studies en erelonen of personeelskosten. Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

Voor projecten die meer dan één jaar in beslag nemen, worden de intercalaire interesten gekapitaliseerd.

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van Aedifica

3.1 Afschrijvingen

Overeenkomstig IAS 40 past Aedifica het model van de reële waarde toe en boekt dus geen afschrijvingen op de gebouwen, op de zakelijke rechten op gebouwen noch op de in financiële leasing aan de Vennootschap gegeven onroerende goederen.

3.2 Bij een effectenoperatie van de GVV

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de GVV de controle heeft, worden door de waarderingsdeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opneming van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan op de beurs inkoopt. De uitgifte- of inkoop prijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoop prijs, moet de GVV de reden hiervan verantwoorden (in het kader van een bijzonder verslag).

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de waarderingsdeskundigen bevestigen dat de algemene economische situatie en de staat van deze onroerende goederen geen nieuwe waardering vereisen.

3.3 De waardering per kwartaal

Elk kwartaal werken de waarderingsdeskundigen de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

Deze waarderingen zijn voor Aedifica dwingend wat de opstelling van de jaarrekening betreft. De boekwaarde van de onroerende goederen opgenomen in de jaarrekening komt dus overeen met de reële waarde waartegen die goederen door de waarderingsdeskundige van Aedifica werden gewaardeerd.

3.4 Boeking van de variaties van de reële waarde

De variaties van de reële waarde van de onroerende goederen, zoals door de waarderingsdeskundige vastgesteld, worden uitgedrukt telkens wanneer de inventaris wordt opgemaakt. Zij worden in het resultaat op de portefeuille van het boekjaar geboekt.

4. Realisatie van de activa

Bij de realisatie van de vaste activa worden de gerealiseerde meerwaarden in het resultaat van het boekjaar geboekt onder de rubriek 'XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'.

5. Vastgoed voor eigen gebruik

Bij de herclassificatie van een vastgoedbelegging naar vastgoed voor eigen gebruik als materieel vast actief wordt de kostprijs gelijkgesteld aan de reële waarde op de datum van de herclassificatie. Indien de entiteit slechts een beperkt deel van het vastgoed zelf gebruikt, wordt dit geheel tegen reële waarde gewaardeerd als een vastgoedbelegging.

6. Projectontwikkelingen

De onroerende goederen waaraan bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden uitgevoerd en die als grondslag gebruikt worden voor projectontwikkelingen worden volgens de vordering der werken gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde, met inbegrip van de registratierechten, niet-afrekbare BTW alsook de indirecte kosten: tussentijdse interesten, bouwplaatsverzekering, erelonen van advocaten, architecten en andere kosten voor technisch advies en andere. Indien deze waarde verschillend is van de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundige wordt geschat, wordt het verschil op de resultatenrekening geboekt om de boekwaarde van de betreffende projectontwikkeling terug te brengen op zijn reële waarde. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

7. Gebruiksrecht van gronden

Gebruiksrechten die in de balans zijn opgenomen voor de concessie of erfpacht of soortgelijke huurcontracten (als gevolg van de inwerkingtreding van IFRS 16), worden ook beschouwd als vastgoedbeleggingen.

I.D. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing:

- installaties, machines en uitrusting: 20%;
- ander meubilair: 20%;
- voertuigen: 25%;
- informaticamateriaal: tussen 20% en 33%.

Zoals voorgeschreven door IFRS 16 omvat deze rubriek ook de waarde van het gebruiksrecht van bedrijfswagens en gebouwen die door de Groep als kantoor worden gebruikt. Deze waarde wordt lineair afgeschreven over de looptijd van de contracten.

I.E. Financiële vaste activa

1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die voldoen aan de criteria voor hedge accounting volgens IFRS 9 en die beschouwd worden als een dekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek 'I.C.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') en elk niet effectief ingedeeld deel wordt geboekt in de resultatenrekening.

De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IFRS 9 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen.

2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt in de resultatenrekening. Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

I.H. Activa van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven, hebben de uitgestelde belastingvorderingen voornamelijk betrekking op niet-gerealiseerde verliezen op het verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van de gebouwen, waarbij we verwachten dat het effectieve belastingverlies (in geval van verkoop) in de nabije toekomst kan worden verrekend met de belastbare inkomsten van de betrokken entiteit.

I.I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures betreffen de deelnemingen van de Groep in ondernemingen waarover de Groep geen of slechts gezamenlijke zeggenschap heeft. Die deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures worden gewaardeerd tegen reële waarde via de resultatenrekening en worden statutaire via de vermogensmutatiemethode.

Het gaat over Immo NV, MMCG 2 DEVCO 2 Limited en MMCG 2 DEVCO 3 Limited voor geassocieerde vennootschappen en over Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV voor joint ventures.

II.A. Activa bestemd voor verkoop

De onroerende goederen die niet als strategisch worden beschouwd en die zullen worden verkocht, worden geboekt onder de rubriek II.A.

Zij worden gewaardeerd tegen hun reële waarde, volgens IFRS 5.

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardeverminderingen worden geboekt volgens (i) de managementaannamen over uitstaande vorderingen van meer dan 120 dagen en (ii) volgens de vereenvoudigde 'expected credit loss'-methode (ECL), in overeenstemming met IFRS 9.

II.G. Overlopende rekeningen in de activazijde

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar en geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor het bedrag met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

I.A. en II.A. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de Groep een in rechte afdwingbare verplichting of feitelijke verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het zeer waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente te actualiseren en zullen desgevallend het specifieke risico gelinkt aan de verplichting weerspiegelen.

I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere

De Vennootschap kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere'.

Zoals voorgeschreven door IFRS 16, omvat deze balanslijn ook het langetermijngedeelte van de leasingschuld voor bedrijfswagens, gebouwen die door de Groep als kantoor worden gebruikt en gebruiksrechten voor concessies of erfpachten – of soortgelijke huurcontracten. Deze waarde wordt afgeschreven volgens de 'effectieve-rentemethode'.

I.F. Passiva van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten bijgevolg onderworpen zijn aan een buitenlandse inkomstenbelasting, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde geboekt op de balans (tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie).

II.B/D/E. Schulden in de passiva

De schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar. De schulden in vreemde valuta worden bij de afsluiting op de balansdatum in euro omgezet. Wisselkoerswinsten of -verliezen bij de herwaardering van schulden in vreemde valuta worden geboekt in de resultatenrekening, met uitzondering van de wisselkoerswinsten en -verliezen met betrekking tot een indekking van een buitenlandse netto-investering, die rechtstreeks in de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten geboekt worden.

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

Vergoedingen voor de vroegtijdige beëindiging van huurcontracten worden in de resultatenrekening opgenomen wanneer het zeer waarschijnlijk is dat Aedifica de vergoedingen zal innen. Om te beoordelen of de vergoedingen inbaar zijn, zal Aedifica alleen rekening houden met het vermogen en de intentie van de klant om dat bedrag te betalen wanneer het verschuldigd is.

I. tot XV. Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken I tot XV om het operationeel resultaat weer te geven zoals dit is gerealiseerd door het beheer van de portefeuille van verhuurde goederen, met inbegrip van de algemene kosten van de vennootschap.

Alle huurovereenkomsten van Aedifica zijn operationele leases waarbij Aedifica de verhuurder is en dit om de volgende redenen:

- er is geen eigendomsoverdracht van het onderliggende goed aan het einde van de huurperiode;
- de huurder heeft niet de mogelijkheid het onderliggende goed te kopen tegen een prijs die aanzienlijk lager is dan de reële waarde;
- de huurperiode is gewoonlijk korter dan de belangrijkste economische levensduur van het actief.

De huurincentives zijn op tijdsevenredige basis opgenomen over de leaseperiode, in overeenstemming met IAS 17.

XVI. tot XIX. Resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken XVI tot XIX om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen met betrekking tot de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven:

- gerealiseerde meer- en minwaarden: de gerealiseerde meer- en minwaarden worden weergegeven in de rubriek 'resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'.
- niet-gerealiseerde meer- en minwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'variëaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen'.
- commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten: de commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

De winst of het verlies op de verkoop van een vastgoedbelegging is het verschil tussen de opbrengsten van de verkoop, verminderd met de transactiekosten, en de laatst gerapporteerde reële waarde van het verkochte vastgoed. Het resultaat wordt gerealiseerd op het moment van de overdracht van de risico's en voordelen.

In principe zijn de mutatierechten ten laste van de koper van het gebouw, behalve bij een 'acte en main'-transactie. In dat geval zijn de mutatierechten ten laste van de verkoper en worden zij afgetrokken van de koopprijs en bijgevolg ook van de gerealiseerde meerwaarde.

XXV. tot XXVI. Vennootschapsbelasting en Exit taks

Rubriek XXV omvat de verschuldigde en uitgestelde belastingen.

De belasting op het resultaat wordt in de resultatenrekening geboekt. Het betreft de geschatte verschuldigde belasting over de belastbare inkomsten van het jaar, berekend aan de hand van het belastingtarief dat op de balansdatum van toepassing is, alsook de aanpassingen aan de belastingschulden die betrekking hebben op voorgaande jaren.

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten bijgevolg onderworpen zijn aan een buitenlandse belasting, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde en de latente minwaarde geboekt (het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van het gebouw in kwestie). Met uitzondering van het gedeelte dat betrekking heeft op elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt, worden de uitgestelde belastingen in de resultatenrekening geboekt.

Rubriek XXVI omvat de exit taks. Dat is de belasting op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of uit de fusie van een GVV met een vennootschap die geen GVV is. Wanneer een vennootschap die niet het GVV-statuut heeft maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt er een exit taks-provisie aangelegd op het niveau van de vennootschap, rekening houdend met de vermoedelijke fusiedatum of datum van goedkeuring. Elke aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt opgenomen in de resultatenrekening. Deze belasting zal worden betaald wanneer de onderneming opgaat in de moedervenootschap met het GVV-statuut.

Wanneer de fusie of goedkeuring plaatsvindt, wordt de voorziening een verplichting en wordt het verschil ook in de resultatenrekening opgenomen.

Groepsverzekeringen

De contracten die Aedifica in België heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type 'toegezegde bijdrage'. Deze contracten zijn in toelichting 31 geanalyseerd.

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

Naar aanleiding van de desinvesteringen die werden uitgevoerd in het boekjaar 2018/2019 en Aedifica's focus op zorgvastgoed, werd beslist om de gesegmenteerde informatie van het operationeel resultaat aan te passen en geografisch in te delen vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2019 gestart is. Deze segmentatie reflecteert de geografische markten waarin Aedifica actief is en is consistent met de organisatie van de Groep en de interne rapportering op basis waarvan het management de belangrijke operationele beslissingen neemt, zoals gedefinieerd door IFRS 8.

De grondslagen voor de financiële verslaggeving (zoals beschreven in toelichting 2) werden gebruikt voor de interne rapportering en de gesegmenteerde rapportering hieronder.

Elke groep van entiteiten die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd volgens de IFRS-norm 8. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten moeten worden gemeld indien ze 10% van de omzet overschrijden. Dit betreft:

- de 29 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door Clariane (ex Korian-groep), waarvan de huren 22% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2023 voorstellen (2022: 22%).
- De 21 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Armonea-groep, waarvan de huren 18% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2023 voorstellen (2022 : 18%)
- De 23 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerde worden door Azurit-groep, waarvan de huren 14% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2023 voorstellen (2022: 15%)
- De 13 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerde worden door Vulpia-groep, waarvan de huren 12% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2023 voorstellen (2022: 12%)

De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de Vennootschap over het boekjaar, geboekt overeenkomstig de IFRS-normen. Ze verschillen van de contractuele huurgelden, die de jaarlijkse huur vertegenwoordigen zoals vermeld in de huurcontracten en geen rekening houden met de spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen.

Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

		31/12/2023						
		BE	DE	NL	UK	IE	Niet toegewezen	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT								
I.	Huurinkomsten	72.005.760	33.001.156	0	0	0	0	105.006.916
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-550.425	-79.036	0	0	0	0	-629.461
Nettohuurresultaat		71.455.335	32.922.120	0	0	0	0	104.377.455
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	293.429	1.656.440	0	0	0	0	1.949.869
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-297.149	-1.656.995	0	0	0	0	-1.954.144
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-4.175	-4.235	0	0	0	0	-8.410
Vastgoedresultaat		71.447.440	32.917.330	0	0	0	0	104.364.770
IX.	Technische kosten	-368.469	-767.163	0	0	0	0	-1.135.632
X.	Commerciële kosten	0	0	0	0	0	0	0
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1.357	-4.678	0	0	0	0	-6.035
XII.	Beheerkosten vastgoed	-724.959	-256.932	946.564	241.399	984.124	0	1.190.196
XIII.	Andere vastgoedkosten	-198.445	-2.290	0	0	0	0	-200.735
Vastgoedkosten		-1.293.230	-1.031.063	946.564	241.399	984.124	0	-152.206
Operationeel vastgoedresultaat		70.154.210	31.886.267	946.564	241.399	984.124	0	104.212.564
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-19.132.522	-19.132.522
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0	0	1.811.971	1.811.971
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT		70.154.210	31.886.267	946.564	241.399	984.124	-17.320.551	86.892.013
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN								
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.224.305.306	614.514.024	-	-	-	-	1.838.819.330
Projectontwikkelingen		5.285.000	5.125.976	-	-	-	-	10.410.976
Gebruiksrechten van gronden		-	3.385.059	-	-	-	-	3.385.059
Grondreserve		3.358.329	-	-	-	-	-	3.358.329
Vastgoedbeleggingen								1.855.973.694
Activa bestemd voor verkoop		11.611.997,00	-	-	-	-	-	11.611.997
Andere activa		-	-	-	-	-	3.640.020.304	3.640.020.304
Totaal activa								5.507.605.995
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouder:								
Verplichtingen		-	-	-	-	-	3.469.723.110	3.469.723.110
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen							2.037.882.886	5.507.605.996

		31/12/2022					
		BE	DE	NL	UK	IE Niet toegewezen	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	66.171.449	32.245.711	-	-	-	98.417.160
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-352.215	-231.852	-	-	-	-584.067
	Nettohuurresultaat	65.819.234	32.013.859	-	-	-	97.833.093
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	228.502	1.384.824	-	-	-	1.613.326
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-250.118	-1.384.824	-	-	-	-1.634.942
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	33.435	-3.198	-	-	-	30.237
	Vastgoedresultaat	65.831.053	32.010.661	-	-	-	97.841.714
IX.	Technische kosten	-97.233	-177.430	-	-	-	-274.663
X.	Commerciële kosten	-	-	-	-	-	-
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-4.461	-1.063	-	-	-	-5.524
XII.	Beheerkosten vastgoed	-514.722	-952.835	988.026	571.798	490.072	582.339
XIII.	Andere vastgoedkosten	-962	-	-	-	-	-962
	Vastgoedkosten	-617.378	-1.131.328	988.026	571.798	490.072	301.190
	Operationeel vastgoedresultaat	65.213.675	30.879.333	988.026	571.798	490.072	98.142.904
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-18.839.962
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	19.120
	OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT	65.213.675	30.879.333	988.026	571.798	490.072	79.322.062
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.225.872.634	628.812.136	-	-	-	1.854.684.770
	Projectontwikkelingen	3.547.846	3.427.864	-	-	-	6.975.710
	Gebruiksrechten van gronden	-	3.241.048	-	-	-	3.241.048
	Vastgoedbeleggingen						1.864.901.528
	Activa bestemd voor verkoop	12.197.499	19.440.000	-	-	-	31.637.499
	Andere activa	-	-	-	-	3.472.357.413	3.472.357.413
	Totaal activa						5.368.896.440
Eigen vermogen							
	Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouder:	-	-	-	-	3.153.392.208	3.153.392.208
	Verplichtingen	-	-	-	-	2.215.504.232	2.215.504.232
	Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen						5.368.896.440

Toelichting 4: Nettohuurresultaat

	31/12/2023	31/12/2022
Huur	104.429.687	98.389.336
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	577.229	27.824
HUURINKOMSTEN	105.006.916	98.417.160
Te betalen huur op gehuurde activa	0	-1.363
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-487.837	-579.133
Afschrijvingen op handelsvorderingen	-141.624	-3.571
MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-629.461	-584.067
NETTOHUURRESULTAAT	104.377.455	97.833.093

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

Hoewel de leaseperiodes doorgaans lang zijn, wordt om de volgende redenen niet voldaan aan de criteria om leases als financiële leases te beschouwen:

- er is geen eigendomsoverdracht van het onderliggende goed aan het einde van de huurperiode,
- de huurder heeft niet de optie om het onderliggende goed te kopen tegen een prijs die aanzienlijk lager is dan de reële waarde,
- de huurperiode is gewoonlijk korter dan de economische levensduur van het goed.

Om die drie redenen worden de leases ingedeeld als operationele leases. Meer dan 99% van deze operationele leases heeft betrekking op vaste leasebetalingen.

De stijging van de huurinkomsten ten opzichte van de vorige periode vloeit voort uit de groei van de portefeuille tijdens het boekjaar 2023 en de jaarlijkse indexering.

Het door IFRS 16.97 vereiste overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases (per vervaldag) wordt geschat op basis van de volgende hypothesen (die zeer voorzichtig zijn):

- huurcontracten op lange termijn: geen inflatie.

Het overzicht van toekomstige minimale huurbetalingen onder niet-opzegbare operationele huurcontracten is het volgende:

	31/12/2023	31/12/2022
Op hoogstens één jaar	101.121	101.478
Tussen één en twee jaar	101.121	101.478
Tussen twee en drie jaar	101.121	101.478
Tussen drie en vier jaar	101.121	101.456
Tussen vier en vijf jaar	101.121	101.456
Op meer dan vijf jaar	1.569.738	1.631.395
TOTAAL	2.075.342	2.138.742

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen (31 december 2022: 0k€).

De afschrijving op de huurinkomsten is voornamelijk te verklaren door de moeilijke economische omstandigheden met stijgende energie- en arbeidskosten waarmee de exploitant werd geconfronteerd. (€0,6 miljoen in 2023 en €0,6 miljoen in 2022).

Toelichting 5: Vastgoedresultaat

	31/12/2023	31/12/2022
NETTOHUURRESULTAAT	104.377.455	97.833.093
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	0
RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN	0	0
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	351.740	192.443
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.598.129	1.420.883
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	1.949.869	1.613.326
KOSTEN VAN DE HUURDERS EN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP HUURSCHADE EN WEDERINSTAATSTELLING OP HET EINDE VAN DE HUUR	0	0
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-354.240	-219.111
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.599.904	-1.415.831
NIET BIJ DE HUURDERS TERUGGEVORDERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN OP VERHUURDE GEBOUWEN	-1.954.144	-1.634.942
Reiniging	0	0
Energie	0	-1.087
Afschrijving van meubelen	0	0
Andere	-8.410	31.324
ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	-8.410	30.237
VASTGOEDRESULTAAT	104.364.770	97.841.714

Toelichting 6: Operationeel vastgoedresultaat

	31/12/2023	31/12/2022
VASTGOEDRESULTAAT	104.364.770	97.841.714
Herstellingen en onderhoud	-580.732	-138.238
Verzekeringspremies	-183.554	-5.898
Personeelskosten	42.171	41.280
Erelonen experts	-413.517	-171.807
TECHNISCHE KOSTEN	-1.135.632	-274.663
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	0	0
Andere	0	0
COMMERCIELE KOSTEN	0	0
Kosten	-6.035	-5.524
KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN	-6.035	-5.524
Externe beheervergoedingen	-880.355	-1.211.207
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	2.070.551	1.793.546
BEHEERKOSTEN VASTGOED	1.190.196	582.339
Onroerende voorheffing en andere taksen	-200.735	-962
ANDERE VASTGOEDKOSTEN	-200.735	-962
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	104.212.564	98.142.904

De stijging van de interne beheerskosten is het gevolg van de algemene groei van de Groep.

Toelichting 7: Algemene kosten van de Vennootschap

	31/12/2023	31/12/2022
Advocaten/notarissen	-761.736	-531.510
Auditors/accountants	-196.821	-175.476
Vastgoedexperts	-516.221	-509.188
IT	-1.277.336	-1.261.943
Verzekeringen	-470.422	-105.933
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-266.797	-539.581
Bestuurders en uitvoerend management	-4.402.982	-4.686.826
Personeelskosten	-5.409.896	-5.069.501
Afschrijvingen op andere vaste activa	-1.492.348	-1.361.115
Taksen	-962.284	-1.192.729
Taksconsulting	-444.878	-578.333
Aanwervingskosten	-183.761	-461.905
Reis- en representatiekosten	-219.415	-267.255
Andere	-2.527.625	-2.098.667
Financiële diensten	-528.054	-602.390
Wagen	-387.415	-288.177
Kosten op gehuurde activa ¹	-340.515	-284.541
Communicatie materiaal/abonnementen ¹	-125.069	-118.139
Opleidingen ¹	-207.328	-86.591
Kantoor materiaal	-89.853	-137.179
Diensten van derden	-771.000	-499.353
Andere	-78.391	-82.297
TOTAAL	-19.132.522	-18.839.962

1. Deze posten werden vroeger in de lijn "Kantoor materiaal" opgenomen.

Vergoeding van de commissaris

	31/12/2023	31/12/2022
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	128.892	130.807
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	63.500	13.750
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.)	0	8.000
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	14.000	0
TOTAAL	206.392	152.557

Transacties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de bezoldiging van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité bedoeld (4.403 k€ voor het boekjaar 2023 en 4.687 k€ voor het boekjaar 2022).

	31/12/2023	31/12/2022
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	4.131.776	4.351.164
Vergoedingen na uitdiensttreding	271.206	260.727
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	0	74.935
Totaal	4.402.982	4.686.826

Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder effectieve leiders en bestuurders – zie 'Transacties met verbonden partijen' hierboven) wordt in de resultatenrekening als volgt opgedeeld:

	31/12/2023	31/12/2022
Technische kosten (zie toelichting 6)	42.171	41.280
Algemene kosten (zie toelichting 7)	-5.409.896	-5.069.501
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 6)	2.070.551	1.793.546
Geactiveerde kosten	0	0
TOTAAL	-3.297.174	-3.234.675

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar en voltijdse equivalenten (zonder de bestuurders):

	31/12/2023	31/12/2022
Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar:	65	67
Bedienden	60	62
Directieleden	5	5
VOLTijdSE EQUIVALENTEN (ZONDER DIRECTIELEDEN)	60,9	55,7
TIJDENS HET BOEKJAAR		

Toelichting 8: Andere operationele opbrengsten en kosten

	31/12/2023	31/12/2022
Vergoedingen bij schadegevallen	157.329	16.695
Andere	1.654.642	2.425
TOTAAL	1.811.971	19.120

Toelichting 9: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	31/12/2023	31/12/2022
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	36.926.720	2.249.756
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (reële waarde van de vervreemde activa)	37.479.580	1.840.000
TOTAAL	-552.860	409.756

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn opgelijst in toelichting 38.

De netto verkopen van de onroerende goederen bevatten vergoedingen ontvangen van exploitanten voor het verlies aan reële waarde door de verkoop van activa, ten gevolge van het beëindigen van de huurovereenkomst.

Toelichting 10: Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Gedurende het vorige en het huidige boekjaar heeft Aedifica geen enkel resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa geboekt.

Toelichting 11: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	31/12/2023	31/12/2022
België	-26.066.515,00	17.895.445,00
Duitsland	-38.033.564,00	26.455.501,00
Nederland	-14.504,00	-79.097,00
Verenigd Koninkrijk	-	-
Finland	-	-
Zweden	-	-
Ierland	-	-
Spanje	-250.004,00	-16.338,00
TOTAAL	-64.364.587	44.255.511
Bestaande uit:		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-62.874.456	44.651.057
Projectontwikkelingen	-1.251.363	-366.727
Gebruiksrechten van gronden	-30.761	-28.819
Grondreserve	-208.007	-

De belangrijkste veranderingen in 2023 worden geboekt in België en Duitsland. Ze worden als volgt verklaard:

- **België:** Prime nettohuurrendementen stegen van circa 4.25% in Q4 2022 naar circa 5% in Q4 2023. De waardedaling ten gevolge van deze yield decompression werd slechts gedeeltelijk gecompenseerd door huurindexaties.
- **Duitsland:** Enkele Duitse operatoren werden geconfronteerd met hogere kosten ten gevolge van stijgende salariskosten en inflatie, dewelke hun vermogen om de huur te betalen onder druk zetten. De stijgende intrestvoeten door inflatie leidden ook tot een verandering in de financieringsomgeving, waardoor investeerders met hogere rendementsverwachtingen kampen.

Toelichting 12: Ander resultaat op de portefeuille

	31/12/2023	31/12/2022
Afschrijving van goodwill	0	0
Ander portefeuilleresultaat (fusie verschil)	-1.201.082	0
Ander portefeuilleresultaat (verandering rechtsvorm van dochterondernemingen)	0	0
Waardeverminderingen op deelnemingen	-7.354.403	2.946.876
TOTAAL	-8.555.485	2.946.876

Tijdens het afgelopen boekjaar zijn de Belgische dochtervennootschappen (J.R.C.I. NV en Mélot BV) geïntegreerd in Aedifica NV.

Toelichting 13: Financiële opbrengsten

	31/12/2023	31/12/2022
Geïnde interesten en dividenden		
Geïnde interesten	93.517.138	56.615.981
Dividenden	50.745.449	52.872.575
Subtotaal	144.262.587	109.488.556
Andere	744.170	219.592
TOTAAL	145.006.756	109.708.148

Toelichting 14: Netto-interestkosten

	31/12/2023	31/12/2022
Nominale interestlasten op leningen	-65.654.794	-25.251.592
Bilaterale leningen - vlottende rente	-46.260.148	-12.382.343
Thesauriebewijzen met korte looptijd - vlottende rente	-7.303.070	-689.215
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-1.557.598	-1.628.733
Thesauriebewijzen met lange looptijd - vaste rente	-1.393.941	-1.395.100
Obligaties - vaste rente	-3.746.800	-3.750.000
Private plaatsing - vaste rente	-5.393.236	-5.406.201
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.125.799	-4.121.329
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16.499.637	-5.373.444
Subtotaal	-18.625.436	-9.494.773
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	7.527.612	1.070.936
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	37.258.743	3.258.547
Subtotaal	44.786.355	4.329.483
Geactiveerde interestlasten	183.307	207.602
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-185.568	-103.627
Andere interestkosten	-5.667	-22.861
TOTAAL	-39.501.803	-30.335.768

De sterke stijging van de interestlasten op financiering werden, in 2023, gedeeltelijk gecompenseerd door de stijging van de inkomsten uit financiële afdekkingsinstrumenten en gekapitaliseerde interestlasten.

De kosten en inkomsten van financiële afdekkingsinstrumenten zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 24 en geanalyseerd worden in toelichting 33. De variaties in reële waarde van deze derivaten worden geboekt in de resultatenrekening en worden voorgesteld in toelichting 16.

Toelichting 15: Andere financiële kosten

	31/12/2023	31/12/2022
Bankkosten en andere commissies	-4.850.350	-4.654.776
Andere	-39.047	-4.117.005
TOTAAL	-4.889.397	-8.771.781

De post "Bankkosten en andere commissies" bevat 3.514 k € aan commissies voor ongebruikte kredietlijnen (2022 : 3.437 k €).

De post 'Andere' bevat -1 k € aan gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen (2022 : -4.027 k €).

Toelichting 16: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

	31/12/2023	31/12/2022
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	33.987
onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-49.097.881	121.023.545
Subtotaal	-49.097.881	121.057.532
Andere	0	0
TOTAAL	-49.097.881	121.057.532

Toelichting 17: Deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Aedifica heeft op 1 juli 2018 de appartementsgebouwen-bedrijfstaking gebracht in een aparte vennootschap (Immobo NV) die aanvankelijk voor 100% gecontroleerd werd door Aedifica NV.

Aedifica NV heeft achteraf haar deelneming in Immo NV gradueel verkocht (in twee fases) aan Primonial European Residential Fund:

- fase 1: verkoop van 50% (min één aandeel) in de loop van het tweede trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 31 oktober 2018 voor meer details);
- fase 2: verkoop van een bijkomende schijf van 25% (plus twee aandelen) in de loop van het derde trimester van het boekjaar 2018/2019 (zie het persbericht van 27 maart 2019 voor meer details).

Door de verkoop van fase 2 is Immo NV geen perimetervenootschap meer en wordt ze geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode.

	31/12/2023	31/12/2022
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	40.389.842	40.522.182
<i>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures</i>	-1.406.658	-132.340
<i>Uitkering van de uitgiftepremie</i>	-3.491.732	0
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	35.491.452	40.389.842

Toelichting 18: Belastingen

	31/12/2023			
	BE	DE	NL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting	-444.751	-2.481.534	-632.584	-3.558.869
Exit taks	87.671	0	0	87.671
Uitgestelde belastingen	0	2.561.748	0	2.561.748
TOTAAL BELASTINGEN	-357.080	80.214	-632.584	-909.450

	31/12/2022			
	BE	DE	NL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting	-126.011	-1.950.863	-437.981	-2.514.855
Exit taks	0	0	0	0
Uitgestelde belastingen	0	-6.484.669	0	-6.484.669
TOTAAL BELASTINGEN	-126.011	-8.435.532	-437.981	-8.999.524

De belastingen bestaan uit verschuldigde en verrekenbare belastingen, uitgestelde belastingen en exit taks.

De verschuldigde en verrekenbare belastingen omvatten voornamelijk de belasting op winst die in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, en in mindere mate, de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica (de GVV's genieten een specifiek fiscaal statuut, waardoor ze enkel belast worden op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.)

De uitgestelde belastingen vloeien hoofdzakelijk voort uit de boeking tegen hun 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* (zie toelichting 25).

Toelichting 19: Resultaat per aandeel

Het resultaat per aandeel ('EPS' zoals vastgesteld door IAS 33) wordt als volgt berekend:

	31/12/2023	31/12/2022
Nettoresultaat (in €)	62.620.648	309.461.537
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	43.706.129	38.113.384
Gewone EPS (in €)	1,43	8,12
Verwaterde EPS (in €)	1,43	8,12

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen.

Het wordt als volgt berekend:

	31/12/2023	31/12/2022
Nettoresultaat	62.620.648	309.461.537
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 11)		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 9)	64.364.587	-44.255.511
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichtingen 18 en 25)	552.860	-409.756
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichtingen 9 en 18)	-2.649.419	6.484.669
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 16)	0	0
Fusie verschil (zie toelichting 12)	49.097.881	-121.057.532
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	1.201.082	0
Non EPRA deel van liquidatie	1.689.665	565.719
Verandering rechtsvorm van dochterondernemingen (zie toelichting 12)	0	0
Waardeverminderingen op deelnemingen (zie toelichting 12)	0	0
Afrondingsverschil	7.354.403	-2.946.876
EPRA Earnings	184.231.707	147.842.250
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	43.706.129	38.113.384
EPRA Earnings par action (en €)	4,22	3,88

Toelichting 20: Goodwill

	31/12/2023	31/12/2022
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	0	0
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	0	0
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	0
<i>bestaande uit: brutowaarde</i>	0	0
<i>gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen</i>	0	0

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' heeft de Groep voornamelijk de boekwaarde van de goodwill geanalyseerd.

Toelichting 21: Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa hebben alle een beperkte levensduur en betreft voornamelijk computersoftware. De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn 'algemene lasten' opgenomen (zie toelichting 7).

	31/12/2023	31/12/2022
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	3.379.602	3.029.744
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-1.742.939	-1.258.118
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.636.663	1.771.626
Toevoegingen: apart verworven elementen	510.089	349.859
Vervreemdingen	0	0
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-615.356	-484.821
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.531.397	1.636.663
bestaande uit: Brutowaarde	3.889.692	3.379.602
<i>Afschrijvingen</i>	-2.358.295	-1.742.939

Toelichting 22: Vastgoedbeleggingen

1. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

	31/12/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.838.819.330	1.854.684.770
+ Gebruiksrechten van gronden	3.385.060	3.241.048
+ Projectontwikkelingen	10.410.976	6.975.710
+ Grondreserve	3.358.329	-
Vastgoedbeleggingen	1.855.973.695	1.864.901.528
+ Activa bestemd voor verkoop	11.611.997	31.637.499
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.867.585.692	1.896.539.027
- Projectontwikkelingen	-10.410.976	-6.975.710
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	1.857.174.716	1.889.563.317

Alle vastgoedbeleggingen zijn gelegen zich in België en Duitsland.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedragen 11,6 miljoen € op 31 december 2023. Het betreft hoofdzakelijk één zorglocatie in België die als niet-strategische activa worden beschouwd.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het hoofdstuk 'Portefeuille' van dit jaarlijks financieel verslag.

In 2023 voegde Aedifica een nieuwe 'grondreserve' categorie toe die alle terrein zonder gecommiteerde ontwikkelingsprojecten omvat.

De evolutie van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen wordt in onderstaande tabel gedetailleerd weergegeven:

	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 01/01/2022	1.795.183.949	20.746.328	1.815.930.277
Verwervingen	16.091.735	-	16.091.735
Verkoop	-1.840.000	-	-1.840.000
Geactiveerde interestlasten	-	207.602	207.602
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	-	-
Andere geactiveerde kosten	2.212.872	13.033.547	15.246.419
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	3.377.616	-	3.377.616
In exploitatie opgenomen	26.645.040	-26.645.040	-0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 11)	44.651.057	-366.727	44.284.330
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-	-	-
Toevoeging aan grondreserve	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	-31.637.499	-	-31.637.499
BOEKWAARDE OP 31/12/2022	1.854.684.770	6.975.710	1.861.660.480
BOEKWAARDE OP 01/01/2023	1.854.684.770	6.975.710	1.861.660.480
Verwervingen	61.852.891	1.654.000	63.506.891
Verkoop	-37.479.580	-	-37.479.580
Geactiveerde interestlasten	-	183.307	183.307
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	-	-
Andere geactiveerde kosten	2.856.666	7.351.329	10.207.995
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	-1.182.133	-	-1.182.133
In exploitatie opgenomen	2.944.000	-2.944.000	-0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 11)	-62.874.456	-1.251.363	-64.125.820
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-	-	-
Toevoeging aan grondreserve	-2.008.329	-1.558.007	-3.566.336
Activa bestemd voor verkoop	20.025.501	-	20.025.501
BOEKWAARDE OP 31/12/2023	1.838.819.330	10.410.976	1.849.230.306

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen gewaardeerd tegen de reële waarde op 31 december 2023. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,61% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van ca. 32,4 miljoen € van de reële waarde op die portefeuille.

2. Acquisities van het boekjaar

De acquisities die tijdens een boekjaar worden verricht, zoals beschreven in het hoofdstuk 'Financial Review' van dit jaarlijks financieel verslag, kunnen op vier manieren worden gerealiseerd:

- Directe aankoop van vastgoed, betaald in contanten, voorgesteld onder de post 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen' van het kasstroomoverzicht;
- Aankoop van vastgoed, betaald in aandelen, deze transacties zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren;
- Aankoop van een vennootschap die eigenaar is van vastgoed, betaald in contanten, opgenomen in de post 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' van het kasstroomoverzicht voor het bedrag van de gekochte aandelen;
- Aankoop van een vennootschap die eigenaar is van vastgoed, betaald in aandelen, deze transacties zijn niet opgenomen in het kasstroomoverzicht aangezien zij geen kasstroom genereren.

		31/12/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Vastgoed tegen contanten	1.696.891	16.064.493
	Vastgoed tegen aandelen	0	27.242
	Properties from merger	60.156.000	0
	Vennootschappen tegen contanten	41.438.673	51.041.478
	Vennootschappen tegen aandelen	0	53.464.890
Projectontwikkelingen	Vastgoed tegen contanten	0	0
	Vastgoed tegen aandelen	0	0
	Properties from merger	1.654.000	0
	Vennootschappen tegen contanten	0	0
	Vennootschappen tegen aandelen	0	0
TOTAAL		104.945.564	120.598.103

Het bedrag van 1.697 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen' omvat de som van de in contanten betaalde eigendommen.

Het bedrag van 41.439 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' omvat de som van de in contanten betaalde vennootschappen.

3. Evaluatiemethode en niet-waarneembare gegevens

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als 'niveau 3' op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. In 2022 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn uittreksels uit de rapporten van de waarderingsdeskundigen:

Types activa	Reële waarde op 31/12/2023	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens ¹	Min	Max	Gewogen gemiddelde
ZORGVASTGOED	1.850.431.328					
België	1.235.917.303	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	88	292	137
			Inflatie	2,3%	2,4%	2,3%
			Actualisatiegraad	5,5%	8,0%	6,3%
			Kapitalisatiegraad	4,5%	8,4%	5,4%
			Resterende duur (jaar)	10	28	20
Duitsland	614.514.024	DCF	GHW / m ²	39	187	118
			Inflatie	2,1%	2,1%	2,1%
			Actualisatiegraad	4,3%	6,9%	5,3%
			Resterende duur (jaar)	6	26	21
PROJECTONTWIKKELINGEN	10.410.976	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	6	22	14
			Inflatie	2,1%	2,1%	2,1%
			Actualisatiegraad	4,4%	4,9%	4,6%
			Kapitalisatiegraad	3,6%	5,4%	4,5%
			Resterende duur (jaar)	6	22	14
Totaal	1.860.842.303					

Types activa	Reële waarde op 31/12/2022	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens ¹	Min	Max	Gewogen gemiddelde
ZORGVASTGOED	1.886.322.269					
België	1.238.070.133	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	90	250	133
			Inflatie	2,3%	2,4%	2,3%
			Actualisatiegraad	4,9%	8,4%	6,0%
			Kapitalisatiegraad	4,0%	8,2%	5,0%
			Resterende duur (jaar)	3	29	20
Duitsland	648.252.136	DCF	GHW / m ²	32	186	115
			Inflatie	2,0%	2,0%	1,1%
			Actualisatiegraad	3,8%	6,7%	2,7%
			Resterende duur (jaar)	7	27	11
PROJECTONTWIKKELINGEN	6.975.710	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	8	26	21
			Inflatie	2,0%	2,4%	2,2%
			Actualisatiegraad	5,6%	7,2%	6,5%
			Kapitalisatiegraad	4,3%	6,3%	6,0%
			Resterende duur (jaar)	12	27	23
Totaal	1.893.297.979					

De resterende economische levensduur van het actief wordt niet formeel bepaald, maar impliciet opgenomen via de actualisatiegraad en het exit-rendement in het geval van de DCF-methode of impliciet opgenomen via het kapitalisatiepercentage dat wordt gebruikt voor de activeringsmethode, met inbegrip van een factor voor de veroudering van het gebouw. In alle gevallen is deze resterende economische levensduur ten minste gelijk aan de resterende looptijd van de lopende huurovereenkomst. Hetzelfde beginsel geldt voor de operationele marge van de exploitanten, waarmee impliciet rekening wordt gehouden in de actualisatiegraad en het kapitalisatiepercentage.

Voor andere niet-waarneembare gegevens die niet in bovenstaande tabel zijn opgenomen, zie sectie 1 van het hoofdstuk 'Portefeuille' en 'Overzicht van de vastgoedbeleggingen' in het hoofdstuk 'Bijkomende informatie'.

De waardering van de gebouwen is gebaseerd op een bezettingsgraad van 100% voor de hele zorgvastgoedportefeuille. De verschillende parameters die in de kapitalisatiemethode worden toegepast, kunnen variëren afhankelijk van de locatie van de activa, de kwaliteit van het gebouw, de kwaliteit van de uitbater, de looptijd van de huurovereenkomst, de grootte van het gebouw, vierkante meters per eenheid, enz. Dat verklaart de significante verschillen tussen de minimum- en maximumbedragen voor die niet-waarneembare gegevens. De kapitalisatiegraad wordt door de waarderingsdeskundige bepaald op basis van economische gegevens

en benchmarking, en houdt rekening met een risicopremie. De klimaatverandering is één van de variabelen die de risicopremie beïnvloeden.

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke waarderingdeskundigen met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door vier waarderingdeskundigen die benoemd zijn door de Vennootschap. Die verslagen zijn gebaseerd op:

- door de Vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Die gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de Vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle;
- veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de waarderingdeskundigen op basis van hun professionele oordeel en marktkennis.

De verslagen van de waarderingdeskundigen worden nagekeken door de Senior Valuation & Asset Manager, de Group Controller en de effectieve leiders van de Vennootschap. Dat omvat een nazicht van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de waarderingdeskundigen coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het audit- en risicocomité. Na gunstig advies van het audit- en risicocomité worden die verslagen voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GHW / m ²	negatief	positief
Kapitalisatiegraad	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatiegraad	positief	negatief
Resterende duur (jaar)	negatief	positief

Die niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Toelichting 23: Andere materiële vaste activa

	31/12/2023	31/12/2022
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	5.112.919	4.901.545
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-3.596.551	-3.028.203
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.516.368	1.873.342
Toevoegingen	927.347	528.987
Vervreemdingen	-72.357	-317.612
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-930.396	-876.294
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	72.357	307.946
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.513.319	1.516.369
bestaande uit: Brutowaarde (excl. IFRS 16)	2.750.752	2.609.832
Gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	3.217.157	2.503.087
Afschrijvingen (excl. IFRS 16)	-2.298.320	-1.943.822
Afschrijvingen gerelateerd op gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	-2.156.270	-1.652.729

De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn 'algemene lasten' opgenomen (zie toelichting 7).

Toelichting 24: Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

	31/12/2023	31/12/2022
Vorderingen		
Borgstellingen	70.784	70.784
Andere langlopende vorderingen uit de geassocieerde vennootschappen	0	0
Andere langlopende vorderingen	2.401.433.212	2.151.326.237
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 40)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	73.342.454	121.187.219
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
Andere		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 40)	709.436.938	736.729.350
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3.184.283.388	3.009.313.590
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-7.840.621	-2.298.758
Andere	0	0
Overige langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-1.919.809	-1.558.836
Langlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-6.548.829	-3.586.428
TOTAAL VAN DE OVERIGE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-16.309.259	-7.444.022
Overige kortlopende financiële verplichtingen		
Kortlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-762.342	-560.920
TOTAAL VAN DE OVERIGE KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-762.342	-560.920

De borgstellingen aan reële waarde (71 k€; 71 k€ op 31 december 2022) omvatten geblokkeerde geldmiddelen in Duitsland.

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten. Ze vertegenwoordigen economische dekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle dekkingen worden vermeld in toelichtingen 14 en 16.

Toelichting 25: Uitgestelde belastingen

De op de balans geboekte uitgestelde belastingen zijn te wijten aan de acquisities van vastgoedbeleggingen buiten België. Ze vloeien hoofdzakelijk voort uit het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale boekwaarde van de gebouwen in kwestie.

De daling in uitgestelde belastingen is vooral het gevolg van de daling van de reële waarde van de gebouwen.

De bewegingen van uitgestelde belastingen zien eruit als volgt (zie ook toelichting 18):

	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/01/2022	1.071.793	-9.928.852
Herkomsten	956.790	-7.441.457
Afwikkelingen	0	0
Interne herstructureringen (fusies, verandering in rechtsvorm)	0	0
BOEKWAARDE OP 31/12/2022	2.028.583	-17.370.309
	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 01/01/2023	2.028.583	-17.370.309
Herkomsten	455.216	2.106.532
Afwikkelingen	0	0
Interne herstructureringen (fusies, verandering in rechtsvorm)	0	0
BOEKWAARDE OP 31/12/2023	2.483.799	-15.263.777

Toelichting 26: Handelsvorderingen

	31/12/2023	31/12/2022
Netto handelsvorderingen	10.258.734	12.537.726

De inning van de handelsvorderingen is gepland binnen de twaalf maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde en ze brengen geen interest op.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende bankgaranties (38,8 miljoen €).

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

	31/12/2023	31/12/2022
Vervallen op minder dan 90 dagen	1.276.784	681.712
Vervallen op meer dan 90 dagen	1.660.187	170.658
Subtotaal	2.936.971	852.370
Niet-vervallen	8.448.292	12.324.048
Waardeverminderingen	-1.126.529	-638.693
BOEKWAARDE	10.258.734	12.537.726

De variatie op waardeverminderingen worden opgenomen in 'Afschrijvingen op handelsvorderingen' (Zie toelichting 4).

Toelichting 27: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	31/12/2023	31/12/2022
Belastingen	144.612	1.270.870
Vordering op dochtermaatschappijen	418.916.839	436.014.289
Andere	127.868	113.460
TOTAAL	419.189.319	437.398.619

De belastingvorderingen hebben betrekking op belastingkredieten.

Toelichting 28: Kas en kasequivalenten

	31/12/2023	31/12/2022
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	2.735.059	1.085.659
TOTAAL	2.735.059	1.085.659

Toelichting 29: Overlopende rekeningen

	31/12/2023	31/12/2022
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	2.027	-10.807
Vooraf betaalde vastgoedkosten	860.051	49.806
Overlopende interesten en uitgestelde financiële lasten	16.721.373	6.426.134
Uitgestelde lasten voor de toekomstige projectontwikkelingen	0	0
Andere	441.838	375.071
TOTAAL	18.025.289	6.840.204

Toelichting 30: Eigen vermogen

Aedifica heeft twee kapitaalverhogingen uitgevoerd tijdens het boekjaar 2023:

- 31 mei 2023: kapitaalverhoging van ca. 7,5 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de uitgifte van 379,474 nieuwe Aedifica aandelen Aedifica in de context van het 2022 keuzedividend.
- 4 juli 2023: kapitaalverhoging van ca. 380,4 miljoen € (including share premium) (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de uitgifte van 7,315,402 nieuwe Aedifica aandelen naar aanleiding van een kapitaalverhoging in speciën.

Het kapitaal is op de volgende manier geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar:

	Aantal aandelen	Bedrag (x €1.000)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	36.308.157	958.092
Kapitaalverhoging van 18 mei 2022	74.172	1.957
Kapitaalverhoging van 29 juni 2022	2.925.000	77.184
Kapitaalverhoging van 6 juli 2022	547.914	14.458
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	39.855.243	1.051.692
Kapitaalverhoging van 31 mei 2023	379.474	10.013
Kapitaalverhoging van 4 juli 2023	7.315.402	193.037
Situatie op het einde van het boekjaar	47.550.119	1.254.742

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld vóór aftrek van de kapitaalverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (toestand op 31 december 2022, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 23 september 2022 – zie ook sectie 3.4 van het hoofdstuk 'Prestaties op de beurs'). Op de afsluitingsdatum van dit verslag heeft Aedifica geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie op 23 september 2022 zou wijzigen. De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%.

AANDEELHOUDERS	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	5,4
Andere < 5%	94,6
TOTAAL	100,0

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de 'permanente documenten'. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle 47.550.119 aandelen die waren uitgegeven op 31 december 2023, zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels (referentiemarkt) en Euronext Amsterdam.

Op 31 december 2023 bezit Aedifica NV 277 eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximumbedrag van:

- 1) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2022, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2022, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2022, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld zonder mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2022 in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van gemengde inbreng, of door omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan

niet met creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten.

Op 31 december 2023 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 332.808.521,44 € voor kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld waarbij wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitoefening van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap;
- 2) 200.324.829,26 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 105.169.153,57 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het wettelijke maximumbedrag van 1,051,691,535.73 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een brutodividend van 3,80 € per aandeel voorgesteld, hetzij een totaal dividend van 166.676 k€, te verdelen over twee coupons (coupon nr. 30: 1,9156 €; coupon nr. 31: 1,8844 €).

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 31 december 2023 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 1.247.298 k€ na de hierboven voorgestelde dividenduitkering (31 december 2022: 1.048.761 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening als bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuldratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 – zie toelichting 41). Die ratio mag niet meer dan 60% bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 32 & 36). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 31: Voorzieningen

Aedifica sluit een groepsverzekering af voor al haar medewerkers en leden van het uitvoerend comité (effectieve leiders). De bijdragen beogen de volgende prestaties:

- betaling van een kapitaal 'Leven' aan de aangeslotene in geval van leven op de datum van pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' aan de begunstigde van de aangeslotene in geval van overlijden vóór de datum van pensionering;
- uitkering van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige ziekte die geen beroepsziekte is;
- premievrijstelling in dezelfde gevallen.

Voor de Belgische medewerkers gaat het om een groepsverzekering met vaste bijdragen ('defined contribution plan') waarvoor de begunstigde geen persoonlijke bijdragen betalen.

Overeenkomstig de wet van 18 december 2015 genieten de Belgische werknemers een gewaarborgd minimumrendement op het gedeelte 'Leven' van de premies. Voor de verzekeringsovereenkomsten van het type 'tak 21' geldt de nieuwe gewaarborgde rentevoet voor de nieuwe (werkgevers-/persoonlijke) bijdragen, gestort vanaf 1 januari 2016, maar de oude waarborg (3,25% op werkgeversbijdragen en 3,75% op werknemersbijdragen) blijft van toepassing voor de minimumreserve, opgebouwd op 31 december 2015. Vanaf 2016 is het minimumrendement, opgelegd door de wet op de aanvullende pensioenen, verlaagd tot 1,75%. Dit kan leiden tot een passief in de rekeningen van de werkgever. De rendementsverplichting is niet van toepassing op het pensioenplan voor leden van het uitvoerend comité met zelfstandigenstatuut.

De bedragen die ten laste worden genomen als langlopende voordelen, toegekend aan de leden van het uitvoerend comité, zijn opgenomen in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag.

In het kader van deze pensioenregelingen bezat Aedifica op 31 december 2023 1.366 k€ aan uitbestede activa.

Een actuariële evaluatie (volgens de 'Traditional Unit Credit'-methode – TUC) bepaalt dat de verplichtingen worden berekend op basis van de daadwerkelijk opgebouwde minimumreserves op de waarderingsdatum, geraamd met het gegarandeerde minimumpercentage en gediscoteerd tegen de disconteringsvoet zoals beschreven in de IAS 19-norm. De activa worden beschouwd als de som van de wiskundige reserves per individu en het beschikbare deel van de financieringsfondsen. Deze evaluatie leidt tot een nettopassief van minder dan 23 k€ op 31 december 2023.

In de voorgaande jaren werd in Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk een bijkomend plan met vaste bijdragen ingevoerd. Voor deze plannen is er geen probleem omtrent een eventueel te boeken provisie, aangezien het volgens de IAS 19-norm niet gaat om een plan van het type 'te bereiken doel'.

Toelichting 32: Financiële schulden

	31/12/2023	31/12/2022
Langlopende financiële schulden	1.698.085.394	1.747.809.080
Bankinstellingen	906.250.404	970.951.676
Andere	791.834.990	776.857.404
Kortlopende financiële schulden	286.882.672	417.163.975
Bankinstellingen	70.282.672	165.163.975
Andere	216.600.000	252.000.000
TOTAAL	1.984.968.066	2.164.973.055

De indeling tussen de kortlopende financiële schulden en de langlopende financiële schulden is gebaseerd op de vervaldatum van de kredietlijnen waarop de trekkingen worden gemaakt in plaats van op basis van de vervaldatum van de trekkingen.

Aedifica beschikt op 31 december 2023 over bevestigde kredieten van 2.132 miljoen €, verleend door 18 banken.

- Aedifica kan 2.085 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke opname wordt in euro gedaan voor een periode van maximum 12 maanden, tegen een vaste marge op basis van het Euribor-tarief dat geldt bij opname.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 5,8% ten bedrage van 44,5 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 2,5 miljoen €.

Daarnaast beschikt Aedifica NV over een thesauriebewijzenprogramma van 500 miljoen €, waarvan 350 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van minder dan één jaar en 150 miljoen € voor thesauriebewijzen met een looptijd van meer dan één jaar.

ISIN code	Nominal amount (in € million)	Maturity (years)	Issue date	Maturity date	Coupon (%)
BE6310388531	15	10	21/12/2018	21/12/2028	2.176%
BE6322837863	40	7	25/06/2020	25/06/2027	1.466%
BE6323122802	12	10	15/07/2020	15/07/2030	1.850%
BE6325869145	10	7	16/12/2020	16/12/2027	1.274%
BE6326201553	10	7	14/01/2021	14/01/2028	1.329%

- In het kader van dit programma heeft Aedifica 5 private plaatsingen (zie de tabel hierboven) voltooid voor een bedrag van 87 miljoen €. Deze bedragen worden vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Langlopende financiële schulden'.
- Op 31 december 2023 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 217 miljoen €.

Het volledige uitstaande bedrag van het thesauriebewijzenprogramma wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen.

Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada. De obligaties hebben een looptijd van 7 en 12 jaar met een coupon van respectievelijk 2,58% en 2,79%.
- haar eerste duurzame benchmarkobligatie geplaatst voor een bedrag van 500 miljoen € met een looptijd van 10 jaar tegen een coupon van 0,75% per jaar.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan duurzaamheids-KPI's bedragen 1.282 miljoen €, waarvan op 31 december 2023 1.012 miljoen € is opgenomen (51% van de opgenomen schuld), wat de wens van de Groep onderstreept om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

In de loop van het boekjaar bedroeg de gemiddelde kost van de schuld* 2,1% (1,5% in 2022) of 2,3% inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen (1,7% in 2022). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (932 miljoen €). De indekkingen van de rentevoeten worden besproken in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (836 miljoen €) wordt geschat op 708 miljoen €.

Op 31 december 2023 heeft de Groep geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland, is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als

geheel bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 0,3% en de verhouding tussen niet-bewaarde activa en de totale geconsolideerde activa 0,4% op 31 december 2023.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2023 als volgt uit:

Financial debt (in € million) ⁽¹⁾ STATUTORY	Committed financing		Short Term
	Credit Lines	Utilisation	Treasury Notes
31/12/2023	-	-	-
31/12/2024	170	65	217
31/12/2025	531	146	-
31/12/2026	506	184	-
31/12/2027	545	413	-
31/12/2028	552	392	-
> 31/12/2028	623	573	-
Total financial debt as of 31/12/2023	2.927	1.773	217
Weighted Average Maturity (years)⁽²⁾	3,8	4,7	
⁽¹⁾ Amounts in GBP were converted into EUR based on the exchange rate (£/€) of			0,866321
⁽²⁾ Without regard to short-term treasury notes			

1. Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0.86632 €/£).
2. Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en niet-gecommiteerde kredietlijnen.

Op 31 December 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 4,7 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.154 miljoen €. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortlopend commercial paper bedraagt op 31 december 2023 937 miljoen €.

Toelichting 33: Indekkingsinstrumenten

Aedifica gaat een groot deel van haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet en kan daardoor, in voorkomend geval, profiteren van lage rentevoeten op het niet-gedekte deel van haar leningen. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens ('cash flow hedges').

Daarnaast heeft de acquisitie van de zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk in februari 2019 de Groep blootgesteld aan een risico op wisselkoersschommelingen.

Het risico op wisselkoersschommelingen wordt gedeeltelijk afgedekt door leningen in Britse ponden, die een natuurlijke afdekking vormen tegen de blootstelling aan activa in het Verenigd Koninkrijk: enerzijds door een private plaatsing van 180 miljoen £, anderzijds door bankleningen voor een totaal van 160 miljoen £ (zie toelichting 36).

1. Beheer van het risico op stijgende rentevoeten

1.1 Algemeen kader

Alle indekkingen ('interest rate swaps' of 'IRS', caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Aedifica past hedge accounting toe op sommige derivaten die vóór 2017 zijn gestart en die voldoen aan de criteria om hedge accounting toe te passen. Vanaf 2017 heeft Aedifica, in overeenstemming met de marktpraktijk, ervoor gekozen geen hedge accounting toe te passen op derivaten, ook al voldoen ze aan die strikte criteria. De verandering in de reële waarde van de financiële derivaten heeft geen invloed op de EPRA Earnings, de belangrijkste KPI voor dividenduitkering, waardoor de toepassing van hedge accounting slechts een beperkte toegevoegde waarde heeft.

Al die derivaten, ongeacht de methode waarmee ze geboekt worden, vormen een economische indekking tegen het risico op stijgende rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 36 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen aan de hand van marktgegevens. Deze reële waarde wordt conform IFRS 13 aangepast om het eigen kredietrisico ('debit valuation adjustment' of 'DVA') en de kredietwaardering van de tegenpartij ('credit valuation adjustment' of 'CVA') weer te geven. De tabellen hierna geven een overzicht van de indekkingen.

INSTRUMENT Overzicht op 31/12/2022	Referentiebedragen	Valuta	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboek houding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde
IRS	25.000.000	EUR	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	2.972.111
IRS	50.000.000	EUR	01/01/2021	3	3	Non	0,80	1.169.757
IRS	50.000.000	EUR	03/01/2022	3	2	Non	0,73	1.202.771
IRS	25.000.000	EUR	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	1.303.386
IRS	50.000.000	EUR	01/02/2022	3	2	Non	0,34	1.510.750
IRS	25.000.000	EUR	01/07/2019	3	6	Non	1,69	916.059
IRS	50.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Non	0,08	5.301.721
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Non	2,80	444.773
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Non	2,67	569.522
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	5	Non	2,50	1.398.528
IRS*	2.625.000	EUR	30/09/2019	3	12	Non	1,55	172.508
IRS	50.000.000	EUR	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	1.428
IRS**	8.777.888	EUR	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.558.835
IRS	25.000.000	EUR	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	3.615.090
IRS	15.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Non	2,01	945.022
IRS	8.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Non	2,05	485.055
IRS	12.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Non	1,99	767.393
IRS	50.000.000	EUR	01/02/2022	3	3	Non	0,46	2.829.974
IRS**	20.404.167	EUR	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-2.298.758
IRS	25.000.000	EUR	03/07/2019	3	10	Non	1,04	3.105.882
IRS	200.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	21.936.562
IRS	50.000.000	EUR	01/01/2023	3	3	Non	1,58	2.276.354
IRS	50.000.000	EUR	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	2.216.611
IRS	50.000.000	EUR	03/01/2022	3	1	Non	0,65	1.400
IRS	50.000.000	EUR	03/02/2025	3	4	Non	0,15	5.004.621
IRS	100.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Non	0,07	10.654.014
IRS	50.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Non	0,12	5.233.088
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	4	Non	1,30	3.435.059
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2025	3	4	Non	0,05	5.219.476
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2025	3	4	Non	0,06	5.200.523
IRS	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Non	2,46	3.733.857
IRS	60.000.000	GBP	07/07/2022	3	5	Non	2,43	4.535.078
IRS	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Non	2,29	4.110.569
CAP	200.000.000	EUR	01/01/2024	3	1	Non	0,00	3.866.421
CAP	100.000.000	EUR	04/01/2021	3	4	Non	0,25	5.894.730
CAP	100.000.000	EUR	01/07/2021	3	3	Non	0,00	4.818.561
CAP	50.000.000	EUR	01/07/2021	3	3	Non	0,00	2.409.281
CAP	50.000.000	EUR	01/07/2021	3	3	Non	0,00	2.409.281
TOTAL	2.022.358.612							117.329.625

° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

°° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

°°° Referentiebedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (0,88617 €/£).

INSTRUMENT Overzicht op 31/12/2023	Referentiebedragen	Valuta	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboek houding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde
IRS	25.000.000	EUR	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	1.750.527
IRS	50.000.000	EUR	01/01/2021	3	3	Non	0,80	11.985
IRS	50.000.000	EUR	03/01/2022	3	2	Non	0,73	12.235
IRS	25.000.000	EUR	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	691.500
IRS	50.000.000	EUR	01/02/2022	3	2	Non	0,34	163.314
IRS	25.000.000	EUR	01/07/2019	3	6	Non	1,69	452.633
IRS	50.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Non	0,08	3.856.406
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Non	2,80	237.880
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Non	2,67	301.601
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	5	Non	2,50	-320.409
IRS	50.000.000	EUR	01/04/2025	3	3	Non	2,50	-713.423
IRS*	2.333.333	EUR	30/09/2019	3	12	Non	1,55	75.915
IRS**	8.523.494	EUR	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-1.919.809
IRS	25.000.000	EUR	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	2.165.819
IRS	15.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Non	2,01	229.906
IRS	8.000.000	EUR	1/07/2019	3	10	Non	2,05	106.081
IRS	12.000.000	EUR	1/07/2019	3	10	Non	1,99	193.846
IRS	50.000.000	EUR	1/02/2022	3	3	Non	0,46	1.497.895
IRS**	19.420.833	EUR	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-3.070.761
IRS	25.000.000	EUR	3/07/2019	3	10	Non	1,04	1.704.584
IRS	200.000.000	EUR	1/07/2024	3	4	Non	-0,02	16.259.647
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2023	3	3	Non	1,58	1.070.413
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2023	3	5	Non	2,69	-694.966
IRS	50.000.000	EUR	1/11/2019	3	5	Oui	0,78	1.110.033
IRS	50.000.000	EUR	3/02/2025	3	4	Non	0,15	3.499.717
IRS	100.000.000	EUR	1/07/2024	3	4	Non	0,07	7.775.680
IRS	50.000.000	EUR	1/07/2024	3	4	Non	0,12	3.789.783
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2023	3	4	Non	1,30	1.621.015
IRS	50.000.000	EUR	3/04/2023	3	2	Non	3,08	2.537
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2025	3	3	Non	2,56	-798.312
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2025	3	4	Non	0,05	3.730.574
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2025	3	4	Non	0,06	3.674.032
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2026	3	3	Non	2,44	-549.447
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2023	3	5	Non	2,59	-488.609
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2025	3	3	Non	2,85	-1.204.694
IRS***	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Non	2,46	2.038.610
IRS***	60.000.000	GBP	7/07/2022	3	5	Non	2,43	2.510.729
IRS***	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Non	2,29	2.352.420
CAP	200.000.000	EUR	1/01/2024	3	1	Non	0,00	3.690.453
CAP	100.000.000	EUR	4/01/2021	3	4	Non	0,25	3.017.562
CAP	100.000.000	EUR	1/07/2021	3	3	Non	0,00	1.871.194
CAP	50.000.000	EUR	1/07/2021	3	3	Non	0,00	937.614
CAP	50.000.000	EUR	1/07/2021	3	3	Non	0,00	938.314
TOTAL	2.274.966.604							63.582.024

° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

°° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

°°° Referentiebedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£).

Het totale referentiebedrag van 2.275 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 1.025 miljoen €;
- lopende en 'out of the money' instrumenten (caps): 300 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 950 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (63.582 k€) wordt als volgt opgesplitst: 73.342 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de statutaire balans vermeld en 9.760 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (256 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap 63.326 k€.

1.2 Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(€)	31/12/2023	31/12/2022
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	9.573.756	-11.513.856
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	-2.292.953	17.971.624
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	-2.458.769	3.257.527
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	38.321
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen indekkingen	-179.859	-179.859
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	4.642.175	9.573.756

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 januari 2024 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (+4.752 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2022 (winst van 34 k€) dat in 2023 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2023 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt nul op 31 december 2023.

1.3 Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 48.798 k€ (31 december 2022: een opbrengst van 121.734 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IFRS 9, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is, evenals de lineaire afschrijving van de reële waarde van de beëindigde derivaten te rekenen vanaf hun datum van beëindiging, die neerkomt op een verlies 300 k€ (31 december 2022: een verlies van 711 k€) (zie toelichting 16). Laatstgenoemde werd overgedragen naar de rubriek 'II.H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting' van het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Die derivaten zijn derivaten van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat ook de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 198 k€ (31 december 2022: 258 k€).

1.4 Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Die evolutie verklaart deels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 januari 2023 en 31 december 2023. Dat leidde tot een verlies van 49.098 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een opbrengst van 4.452 k€, geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IFRS 9 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn 'I.C.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'). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 367 k€ (466 k€ op 31 december 2022) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor ongeveer hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want die derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de 'mark-to-market' van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 4.786 k€ (4.468 k€ op 31 december 2022) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact op de resultatenrekening hebben ten bedrage van 4.787 k€ (4.493 k€ op 31 december 2022).

2. Beheer van het risico op wisselkoersschommelingen

Alle indekkingen (termijncontracten voor de aankoop van valuta) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn derivaten waarop Aedifica niet systematisch hedge accounting toepast en die een economische indekking vormen tegen het risico op wisselkoersschommelingen. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 36 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van deze instrumenten wordt bepaald op basis van de actuele waarde van de geschatte kasstromen aan de hand van marktgegevens. De derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Op 31 december 2023 had Aedifica geen contracten voor indekkingen lopen. In de loop van het boekjaar heeft Aedifica de nettokasstromen die voortvloeien uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen, andere intragroepsopbrengsten en de financiële lasten van de externe schuld in pond sterling of investeringsuitgaven in het Verenigd Koninkrijk gedeeltelijk afgedekt met termijncontracten.

Toelichting 34: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	31/12/2023	31/12/2022
Handelsschulden	5.118.322	6.551.037
Exit taks	44.218	0
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		
Belastingen	2.557.766	3.341.120
Bezoldigingen en sociale lasten	4.221.942	3.315.846
Andere		
Dividenden van de voorbije boekjaren	25.398	24.239
Schulden tegenover dochterondernemingen	1.370.182	2.780.292
TOTAAL	13.337.828	16.012.534

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden (die behoren tot de categorie 'financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' volgens IFRS 9, met uitzondering van de belastingen – IAS 12 – en de bezoldigingen en sociale lasten – IAS 19) wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

Toelichting 35: Overlopende rekeningen

	31/12/2023	31/12/2022
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	39.480	2.535.161
Gelopen niet-ervallen interesten	6.764.043	6.023.613
Andere niet-ervallen kosten	438.091	584.618
TOTAAL	7.241.614	9.143.392

Toelichting 36: Financieel risicobeheer

Het financiële beleid van Aedifica is erop gericht een permanente toegang tot krediet te verzekeren, de schuldgraad te controleren en het rente- en wisselkoersrisico op te volgen en te minimaliseren. De Groep blijft echter onderworpen aan financieringsrisico's, daarnaast kan een verandering in de rentevoeten of wisselkoersen een negatieve invloed hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Groep.

1. Schuldstructuur

Aedifica's schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) wordt besproken op pagina [xx] van dit jaarlijks financieel verslag. Op 31 december 2023 bedraagt die 36,9% op statutair niveau en 39,7% op geconsolideerd niveau. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldgraad voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldgraad wordt elk kwartaal opgevolgd en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat die ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). De Vennootschap wil op lange termijn een gepaste schuldgraad van ca. 45% handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 2,7 miljoen € op 31 december 2023.

Op 31 december 2023 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als geheel

bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 0,3% en de verhouding tussen niet-bewaarde activa en de totale geconsolideerde activa 0,4% op 31 december 2023. Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering, bijkomende hypotheeken zouden worden verstrekt.

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar financiële instellingen, die een gediversifieerde pool vormen van een jaarlijks toenemend aantal Europese instellingen. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica zijn beschreven in toelichting 32.

Op 31 december 2023 heeft de Groep 1.773 miljoen € (31 december 2022: 2.170 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 2.927 miljoen € aan bevestigde bankfinancieringen, thesauriebewijzen op middellange termijn en obligaties. Het beschikbare saldo is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de lopende ontwikkelingsprojecten te financieren tot het einde van het boekjaar 2024.

Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren. Binnen dat kader heeft Aedifica in 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen. Op 31 december 2023 bedragen de thesauriebewijzen op middellange termijn 87 miljoen € (31 december 2022: 87 miljoen €). Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada en haar eerste duurzame benchmarkobligatie geplaatst voor een bedrag van 500 miljoen €.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de GVV's en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve bij onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is een risico van stijging van de kredietmarges mogelijk na vervaldatum van die kredietlijnen.

Tevens loopt Aedifica een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (convenanten) niet nakomen die bij de ondertekening van die contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Die verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 het plafond van 60% niet overschrijdt. De rentedekkingsratio of interest cover ratio* (ICR), berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie ('Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot en met XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI van de geconsolideerde resultatenrekening)), moet minstens gelijk zijn aan 2,0x. Op 31 december 2023 bedraagt de ratio 5,9x (31 december 2022: 7,5x).

Bovendien is de Vennootschap in geval van wijziging van de controle over de Vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in die contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ('cross-default' clausules). Hoewel, volgens de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op die basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de Vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten. Bovendien heeft de Vennootschap geen controle over het naleven van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Op 31 december 2023 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 282 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 1.135 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 573 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 22 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (31 december 2022: 412 miljoen € hoofdsom en 19 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de onderstaande tabel weergegeven. De toekomstige kasstromen zijn gebaseerd op de vaste rentevoeten van de derivaten en nemen enkel de variabele rente in rekening in geval de vaste rente bepaald was op of vóór 31 december 2023.

Op 31/12/2023	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	91.823	-2.636.487	-3.073.554	-5.618.218
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	3.427.256	-50.808.616	-6.009.628	-53.390.988
Op 31/12/2022	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-681.813	-3.453.184	-3.602.482	-7.737.479
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-8.421.576	-36.826.845	-7.929.696	-53.178.117

3. Renterisico

Aedifica gaat een groot deel van haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden. Aedifica heeft haar indekkingsratio uitgebreid en verhoogd door het afsluiten van nieuwe forward starting swaps en enkele caps om het renterisico in te dekken. Bovendien hebben de USPP en de uitgifte van benchmarkobligaties Aedifica's mix van schulden met een vaste en vlottende rentevoet opnieuw in evenwicht gebracht. In juli 2022 uitgegeven bankleningen met variabele rente in pond sterling zijn volledig geswapt naar vaste rente. Op 31 december 2023 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 95,8%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de dekking is 5,1 jaar.

Dit beleid is gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Die verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten.

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 100 basispunten in 2024 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 37,8 miljoen € (op 31 december 2024) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 0,4 miljoen € bedragen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het financieel verslag en in toelichting 33. De indekkingen kunnen voor lange periodes worden afgesloten: evenwel (en conform de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post van de balans getiteld 'I.C.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'). Een sensibiliteitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van 'increased costs' clausules die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clausules laten de kredietverstrekende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen, o.a. indien die banken door hun toezichthoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep. Dat kan echter niet worden gezien als een garantie voor de toekomst.

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dat tegenpartijrisico te beperken, doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande nationale en Europese banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Daarbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten, met dien verstande dat het tegenpartijrisico niet kan worden uitgesloten en dat het falen van één of meer van de tegenpartijen van Aedifica een negatieve impact kan hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten de kredietovereenkomsten marktverstoringclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden ('MAC'-clausules of 'material adverse changes') die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden. Er moet echter worden opgemerkt dat tijdens de crises die de financiële markten sinds 2007 hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van deze clausules tegenover de Groep heeft ingeroepen.

5. Wisselkoersrisico

De aanschaffingsprijs van de zorgportefeuille in het Verenigd Koninkrijk werd betaald in Britse ponden. Aedifica financierde deze acquisitie voor een deel met een overbruggingskrediet in Britse ponden. Dit overbruggingskrediet (150 miljoen £) vormt een gedeeltelijke natuurlijke afdekking van wisselkoersschommelingen op de balans en beperkt de impact op de schuldgraad. Het overbruggingskrediet werd eind november 2019 geherfinancierd door een ander overbruggingskrediet van hetzelfde bedrag. Deze laatste werd begin 2021 geherfinancierd door een obligatie-uitgifte van 180 miljoen £ via een private plaatsing (170 miljoen £ met een looptijd van 7 jaar en 10 miljoen £ met een looptijd van 12 jaar).

Er wordt een actief afdekkingsbeleid gevoerd om het GBP/EUR-wisselkoersrisico en de invloed ervan op het resultaat van Aedifica te beperken, indien en wanneer dat nodig wordt geacht. Dat afdekkingsbeleid houdt onder andere rekening met de volatiliteit van de wisselkoers die regelmatig wordt opgevolgd en de kosten van de afdekking (die zelf afhankelijk is van verschillende elementen). Een actief afdekkingsbeleid kan het wisselkoersrisico echter niet volledig uitsluiten en de Vennootschap blijft er dus aan blootgesteld. Indien de evolutie van de wisselkoers niet zou worden afgedekt, dan zou de Vennootschap kunnen worden blootgesteld aan lagere huurinkomsten en hogere kosten, wat een negatieve impact zou kunnen hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

Toelichting 37: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

De raad van bestuur waardeert de verbintenissen en verhalen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals die in het contract voorkomt; bij gebrek aan nominale waarde of voor de grensgevallen, worden zij pro memoria vermeld.

1. Verbintenissen

De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

Name	Country	Type	Progress	Budget ¹ (in € million)
Am Parnassturm	DE	Renovation	In progress (forward funding)	4
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovation	In progress (forward funding)	1
Haus Marxloh ²	DE	Renovation & extension	In progress (forward funding)	4
In de Gouden Jaren	BE	Renovation	In progress (forward funding)	1
Militza Gent	BE	Renovation & extension	In progress (forward funding)	19
Résidence le Douaire	BE	Acquisition	Project/forward purchase subject to outstanding conditions	17
Résidence Véronique	BE	Renovation & extension	In progress (forward funding)	10
Seniorenquartier Gera	DE	Construction	In progress (forward funding)	16
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Construction	In progress (forward funding)	30
Seniorenzentrum Berghof	DE	Renovation	In progress (forward funding)	2
TOTAL				104

Prijsaanpassing ('earn out')

Bij sommige acquisities is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald in functie van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld de betaling van een 'earn out' na voltooiing van de bouw van een zorginstelling binnen het door Aedifica toegekende maximumbudget.

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van haar kredietovereenkomsten, binnen de wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden verleend op bepaalde onroerende goederen. Het gaat in totaal om ca. 0,3% van alle activa.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

Aedifica beschikt over garanties van de verkopers van aandelen in verworven vastgoedvennootschappen, zoals de integriteit van het vastgoed, fiscale garanties, mogelijke voorwaardelijke vergoedingen, enz. zoals contractueel bepaald.

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

Aedifica heeft van huurgaranties (in overeenstemming met de marktpraktijk en de toepasselijke wetgeving) in de vorm van bankgaranties, beperkte bankdeposito's of borgstellingen die doorgaans 3 tot 6 maanden aan huurinkomsten bedragen.

3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Bij acquisities (in welke vorm dan ook) bedingt Aedifica marktconforme verklaringen en waarborgen.

4. Overige

4.1 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten, aankoopopties en verlengingsopties toegekend aan de exploitanten van de vastgoedsites. Aedifica beschikt over verschillende voorkeurrechten in het kader van de exploitatieovereenkomsten die gesloten werden met de uitbaters van de zorgvastgoedsites.
- Verkoop- en aankoopopties (in het kader van bepaalde projectontwikkelingen): in bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van onroerende goederen en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van onroerende goederen (in het geval dat deze onroerende goederen uiteindelijk niet gebruikt zouden (kunnen) worden voor de betrokken projectontwikkelingen).

Toelichting 38: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

De voornaamste verwervingen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERWERVINGEN	Land	Waarde van de gebouwen in reële waarde° (in miljoen €)	Verwervingsdatum°°	Wijze van integratie
Bree Witte Torenstraat	België	2	14/09/2023	Verwerving van een terrein
TOTAAL		2		

Al deze transacties worden in sectie [1.1.1 van het hoofdstuk 'Financiële prestaties'] gedetailleerd toegelicht.

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERKOPEN	Land	Verkoopprijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
Résidence New Philip	België	-8,8	30/10/2023
Les jardins de provence	België	-3,4	30/10/2023
Résidence Bel Air	België	-7,7	30/10/2023
Rue du Sillon 121 Résidence du Golf	België	-11	30/10/2023
Avenue du Lycée Français 6 Résidence Service	België	-6,63	29/11/2023
TOTAAL		-37,5	

Toelichting 39: Gebeurtenissen na balansdatum

De tabel hieronder lijst alle gebeurtenissen na balansdatum (zie ook sectie [1.1.2 van het hoofdstuk 'Financiële prestaties']) op tot en met 15 maart 2024, de afsluitingsdatum van dit verslag.

Naam	Datum	Transactie	Land	Locatie
Haus Marxloh	31/01/2024	Oplevering van een renovatieproject	DE	Duisburg

Toelichting 40: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint-ventures

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 3:104 en 3:156 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor de Nederlandse dochtervennootschappen van Aedifica NV wordt er sinds het boekjaar 2021 gebruik gemaakt van de vrijstelling zoals voorzien in artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg zijn de Nederlandse vennootschappen vrijgesteld van deponering van de individuele jaarrekening bij het handelsregister in Nederland

NAAM	Land	Categorie	Rechts- personen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België ¹	Subsidiary	0879.109.317	100
Immobie NV	België	Associate	0697.566.095	25 ¹²
AED GVBF 1 NV	België	Subsidiary	1003.556.060	100
AED GVBF 2 NV	België	Subsidiary	1003.556.654	100
AED GVBF 3 NV	België	Subsidiary	1003.557.347	100
AED GVBF 4 NV	België	Subsidiary	1003.557.644	100
AED GVBF 5 NV	België	Subsidiary	1003.552.201	100
AED GVBF 6 NV	België	Subsidiary	1003.553.090	100
AED GVBF 7 NV	België	Subsidiary	1003.553.684	100
AED GVBF 8 NV	België	Subsidiary	1003.554.377	100
AED GVBF 9 NV	België	Subsidiary	1003.554.674	100
AED GVBF 10 NV	België	Subsidiary	1003.554.971	100
AED GVBF 11 NV	België	Subsidiary	1003.555.169	100
Aedifica Residenzen 1 GmbH&Co. KG	Duitsland ²	Subsidiary	HRB112641	94 ¹³
Aedifica Residenzen 2 GmbH&Co. KG	Duitsland	Subsidiary	HRB115795	94 ¹³
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Duitsland	Subsidiary	HRB118227	94 ¹³
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Duitsland	Subsidiary	HRB121918	94 ¹³
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Duitsland	Subsidiary	HRB36193	94 ¹³
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Duitsland	Subsidiary	HRB33909	94 ¹³
Aedifica Residenzen Nord GmbH&Co. KG	Duitsland	Subsidiary	HRB110850	94 ¹³
Aedifica Residenzen West GmbH	Duitsland	Subsidiary	HRB117957	94 ¹³
Aedifica Verwaltungs GmbH	Duitsland	Subsidiary	HRB111389	100
Aedifica Asset Management GmbH	Duitsland	Subsidiary	HRB100562	100
Aedifica Luxemburg I SCS	Luxemburg ³	Subsidiary	B128048	94 ¹³
Aedifica Luxemburg II SCS	Luxemburg	Subsidiary	B139725	94 ¹³
Aedifica Luxemburg III SCS	Luxemburg	Subsidiary	B143704	94 ¹³
Aedifica Luxemburg IV SCS	Luxemburg	Subsidiary	B117441	94 ¹³
Aedifica Luxemburg V SCS	Luxemburg	Subsidiary	B117445	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VI SCS	Luxemburg	Subsidiary	B132154	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VII SCS	Luxemburg	Subsidiary	B117438	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VIII SCS	Luxemburg	Subsidiary	B117437	94 ¹³
Aedifica Nederland BV	Nederland ⁴	Subsidiary	65422082	100
Aedifica Nederland 2 BV	Nederland	Subsidiary	75102099	100
Aedifica Nederland Services BV	Nederland	Subsidiary	75667800	100
Aedifica Nederland 3 BV	Nederland	Subsidiary	77636309	100
Aedifica Nederland 4 BV	Nederland	Subsidiary	81056664	100
Aedifica Nederland Joint Venture BV	Nederland	Subsidiary	80885551	100
AK JV NL public partnership	Nederland	Joint-venture	81197470	50 ¹⁴
Aedifica Sonneborgh Real Estate BV	Nederland	Subsidiary	84354267	75 ¹⁵
Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV	Nederland	Associate	64278859	50 ¹⁴
CHAPP Holdings Ltd	Jersey ⁵	Subsidiary	109055	100
Patient Properties (Beech Court) Ltd	Jersey	Subsidiary	123678	100
Patient Properties (Springfields) Ltd	Jersey	Subsidiary	123687	100
Patient Properties (Eltandia) Ltd	Jersey	Subsidiary	123682	100
Patient Properties (Windmill) Ltd	Jersey	Subsidiary	123699	100
Patient Properties (Brook House) Ltd	Jersey	Subsidiary	123680	100
LV Holdings Ltd	Jersey	Subsidiary	103669	100
LV Charrieres Ltd	Jersey	Subsidiary	133548	100
LV St. Josephs Ltd	Jersey	Subsidiary	129910	100
Aedifica UK Ltd	VK ⁶	Subsidiary	12351073	100
Aedifica Finance 1 Ltd	VK	Subsidiary	12352308	100
Aedifica Finance 2 Ltd	VK	Subsidiary	12352800	100
Maple Court Nursing Home Ltd	VK	Subsidiary	07295828	100
Quercus Homes 2018 Ltd	VK	Subsidiary	11278772	100
Sapphire Properties (2016) Ltd	VK	Subsidiary	09461514	100
Aedifica UK (Amptill) Ltd	VK	Subsidiary	11159774	100
Aedifica UK (Hailsham) Ltd	VK	Subsidiary	11159930	100
Marches Care Holdings Ltd	VK	Subsidiary	7097091	100
Priesty Fields Developments Ltd	VK	Subsidiary	10806474	100
Aedifica Management Ltd	VK	Subsidiary	4797971	100
Aedifica UK (Marston) Ltd	VK	Subsidiary	13816311	100
Aedifica UK (Hessle) Ltd	VK	Subsidiary	10674329	100
Aedifica UK (Lincoln) Ltd	VK	Subsidiary	13449716	100

NAAM	Land	Categorie	Rechts- personen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
MMCG 2 DEVCO 2 Ltd	VK (JO) ⁷	Associate	13483857	25+1 ¹²
MMCG 2 DEVCO 3 Ltd	VK (JO)	Associate	13483907	25+1 ¹²
Aureit Holding Oy	Finland ⁸	Subsidiary	3092783-5	100
Hoivatilat Oy	Finland	Subsidiary	2241238-0	100
As Oy Seinäjoen Saga	Finland	Subsidiary	2779544-8	100
Koy Äänekosken Ääneniementie 22	Finland	Subsidiary	3264862-9	100
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	Finland	Subsidiary	2875205-2	100
Koy Espoon Fallåkerinrinne	Finland	Subsidiary	2620688-3	100
Koy Espoon Hirvisuontie	Finland	Subsidiary	2755334-2	100
Koy Espoon Kurttilantie	Finland	Subsidiary	3134900-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finland	Subsidiary	3201659-2	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finland	Subsidiary	3117665-8	100
Koy Espoon Meriviitatie	Finland	Subsidiary	2720369-2	100
Koy Espoon Oppilaantie	Finland	Subsidiary	2787263-4	100
Koy Espoon Palstalaisentie 4	Finland	Subsidiary	3309285-3	100
Koy Espoon Rajamännynahde	Finland	Subsidiary	3194972-9	100
Koy Espoon Tikasmäentie	Finland	Subsidiary	2669018-5	100
Koy Espoon Vuoripirtintie	Finland	Subsidiary	2748087-6	100
Koy Euran Kärjäjäentie	Finland	Subsidiary	2842931-9	100
Koy Hakalahden Majakka	Finland	Subsidiary	2668724-2	100
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finland	Subsidiary	3175924-7	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finland	Subsidiary	2826099-8	100
Koy Hämeenlinnan Ruununmyllytie	Finland	Subsidiary	3267462-4	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finland	Subsidiary	2669024-9	100
Koy Haminan Lepikönranta	Finland	Subsidiary	2988685-3	100
Koy Heinolan Lähteentie	Finland	Subsidiary	2752188-5	100
Koy Helsingin Ensikodin tie 4	Finland	Subsidiary	3220641-7	100
Koy Helsingin Kansantie	Finland	Subsidiary	3214270-8	100
Koy Helsingin Kärjäjäntie	Finland	Subsidiary	3287010-7	100
Koy Helsingin Krämertintie	Finland	Subsidiary	3323987-8	100
Koy Helsingin Kutomokuja	Finland	Subsidiary	3287009-4	100
Koy Helsingin Lähdepolku	Finland	Subsidiary	3279404-4	100
Koy Helsingin Landbontie	Finland	Subsidiary	3270229-3	100
Koy Helsingin Pakaritutuvantie	Finland	Subsidiary	3131782-8	100
Koy Helsingin Radiokatu	Finland	Subsidiary	3270230-6	100
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä3	Finland	Subsidiary	3009977-7	100
Koy Hollolan Kulmalantie 2	Finland	Subsidiary	3354537-3	100
Koy Hollolan Sarkatie	Finland	Subsidiary	2749865-4	100
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Finland	Subsidiary	2840090-3	100
Koy Iisalmen Kangaslammintie	Finland	Subsidiary	2826102-6	100
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Finland	Subsidiary	2882785-1	100
Koy Iisalmen Satamakatu	Finland	Subsidiary	3005776-1	100
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Finland	Subsidiary	2917923-5	100
Koy Janakkalan Kekanahontie	Finland	Subsidiary	2911674-4	100
Koy Järvenpään Auertie	Finland	Subsidiary	3279405-2	100
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Finland	Subsidiary	2774063-1	100
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Finland	Subsidiary	2932895-8	100
Koy Jyväskylän Haperontie	Finland	Subsidiary	2763296-4	100
Koy Jyväskylän Harjutie	Finland	Subsidiary	3172893-4	100
Koy Jyväskylän Haukankaari	Finland	Subsidiary	3174128-2	100
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Finland	Subsidiary	2816983-6	100
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Finland	Subsidiary	2575556-5	100
Koy Jyväskylän Palstatie	Finland	Subsidiary	2923254-2	100
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Finland	Subsidiary	2850306-4	100
Koy Jyväskylän Väliharjutie	Finland	Subsidiary	2639227-6	100
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	Finland	Subsidiary	2960547-6	100
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	Finland	Subsidiary	2838030-8	100
Koy Kajaanin Erätie	Finland	Subsidiary	2749663-2	100
Koy Kajaanin Hoikankatu	Finland	Subsidiary	2951667-6	100
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Finland	Subsidiary	2681416-8	100
Koy Kajaanin Uitontie	Finland	Subsidiary	3164208-1	100
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Finland	Subsidiary	2262908-8	100
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	Finland	Subsidiary	2688361-4	100
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Finland	Subsidiary	2940754-1	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finland	Subsidiary	2224949-9	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finland	Subsidiary	3112115-5	100
Koy Keravan Lehmuskatu	Finland	Subsidiary	3256470-8	100
Koy Keravan Männiköntie	Finland	Subsidiary	2774061-5	100
Koy Keravan Pianosoittajankatu	Finland	Subsidiary	3368773-4	100
Koy Keuruun Tehtaantie	Finland	Subsidiary	2877302-1	100
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finland	Subsidiary	2692080-9	100
Koy Kokkola Kruunupyntie	Finland	Subsidiary	3349210-1	100

NAAM	Land	Categorie	Rechts- personen- register	Aandel in het kapitaal (in %)
Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finland	Subsidiary	2955766-2	100
Koy Kokkolan Kaarlelankatu 68	Finland	Subsidiary	2668743-7	100
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Finland	Subsidiary	2771913-8	100
Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21	Finland	Subsidiary	2225111-8	100
Koy Kotkan Särnäjätkäkatu 6	Finland	Subsidiary	3169793-9	100
Koy Kouvolan Kaartokuja	Finland	Subsidiary	2697590-6	100
Koy Kouvolan Rannikkotie	Finland	Subsidiary	2941695-8	100
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Finland	Subsidiary	2955751-5	100
Koy Kouvolan Vainiolankuja	Finland	Subsidiary	3134903-7	100
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	Finland	Subsidiary	2543325-9	100
Koy Kuopion Amerikanraitti 10	Finland	Subsidiary	2837113-7	100
Koy Kuopion Männistökatu	Finland	Subsidiary	3127190-3	100
Koy Kuopion Opistokuja 3	Finland	Subsidiary	3176660-7	100
Koy Kuopion Pirtinkaari	Finland	Subsidiary	2873993-1	100
Koy Kuopion Portti A2	Finland	Subsidiary	2874104-6	100
Koy Kuopion Rantaraitti	Finland	Subsidiary	2770280-3	100
Koy Kuopion Sipilinkatu	Finland	Subsidiary	2509836-6	100
Koy Kuopion Torpankatu	Finland	Subsidiary	3338477-6	100
Koy Lahden Jahtikatu	Finland	Subsidiary	2861249-8	100
Koy Lahden Kurenniityntie	Finland	Subsidiary	3008794-4	100
Koy Lahden Makarantie	Finland	Subsidiary	2988683-7	100
Koy Lahden Piisaminkatu	Finland	Subsidiary	2861251-9	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Finland	Subsidiary	2675831-1	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Finland	Subsidiary	2675827-4	100
Koy Laihia Jarrumiehentie	Finland	Subsidiary	2798400-3	100
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Finland	Subsidiary	2877591-6	100
Koy Laukaan Hytösenkuja	Finland	Subsidiary	2681456-3	100
Koy Laukaan Peurungantie	Finland	Subsidiary	2821700-9	100
Koy Laukaan Saratie	Finland	Subsidiary	2896187-4	100
Koy Lempäälän Tampereentie	Finland	Subsidiary	3266246-3	100
Koy Limingan Kauppakaari	Finland	Subsidiary	2553773-6	100
Koy Limingan Saunarannantie	Finland	Subsidiary	3267223-1	100
Koy Lohjan Ansatie	Finland	Subsidiary	2768296-1	100
Koy Lohjan Porapojankuja	Finland	Subsidiary	3130512-2	100
Koy Lohjan Sahapiha	Finland	Subsidiary	3132701-4	100
Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu	Finland	Subsidiary	2887703-1	100
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finland	Subsidiary	2648698-5	100
Koy Mäntsälän Liedontie	Finland	Subsidiary	2505670-5	100
Koy Mäntyharjun Lääkärintie	Finland	Subsidiary	2761813-4	100
Koy Maskun Ruskontie	Finland	Subsidiary	2610017-3	100
Koy Mikkelin Kastanjakuja	Finland	Subsidiary	2915481-2	100
Koy Mikkelin Sahalantie	Finland	Subsidiary	3004499-5	100
Koy Mikkelin Väänänenpolku	Finland	Subsidiary	2864738-3	100
Koy Mikkelin Yläntie 8	Finland	Subsidiary	2839320-5	100
Koy Mynämäen Opintie	Finland	Subsidiary	2957425-1	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu 4	Finland	Subsidiary	1056103-9	100
Koy Nokian Luhtatie	Finland	Subsidiary	2882228-4	100
Koy Nokian Näsiäkatu	Finland	Subsidiary	2772561-8	100
Koy Nokian Tähtisumunkatu	Finland	Subsidiary	3328037-9	100
Koy Nokian Vikkulankatu	Finland	Subsidiary	2720339-3	100
Koy Nurmijärven Laidunalue	Finland	Subsidiary	2415548-8	100
Koy Nurmijärven Luhtavillantie	Finland	Subsidiary	3202629-9	100
Koy Nurmijärven Ratakuja	Finland	Subsidiary	2807462-6	100
Koy Orimattilan Suppulanpolku	Finland	Subsidiary	2750819-7	100
Koy Oulun Isopurjeentie 3	Finland	Subsidiary	2255743-2	100
Koy Oulun Jahtivoudeentie	Finland	Subsidiary	2759228-8	100
Koy Oulun Juhlamarssi	Finland	Subsidiary	3217953-5	100
Koy Oulun Mäntypellonpolku	Finland	Subsidiary	3182688-4	100
Koy Oulun Raamipolku	Finland	Subsidiary	2798361-7	100
Koy Oulun Ruismetsä	Finland	Subsidiary	3008792-8	100
Koy Oulun Salonpään koulu	Finland	Subsidiary	3100847-8	100
Koy Oulun Sarvisuontie	Finland	Subsidiary	2899591-9	100
Koy Oulun Siilotie	Finland	Subsidiary	3006511-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 A	Finland	Subsidiary	3311639-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 B	Finland	Subsidiary	3311641-3	100
Koy Oulun Siilotie K21 C	Finland	Subsidiary	3311642-1	100
Koy Oulun Soittajanlenkki	Finland	Subsidiary	2920514-9	100
Koy Oulun Tahtimarssi	Finland	Subsidiary	3331416-1	100
Koy Oulun Ukkoherrantie A	Finland	Subsidiary	3141465-2	100
Koy Oulun Ukkoherrantie B	Finland	Subsidiary	2781801-3	100
Koy Oulun Upseerinkatu	Finland	Subsidiary	3302679-2	100
Koy Oulun Vaaranpiha	Finland	Subsidiary	3146139-5	100

NAAM	Land	Categorie	Rechts- personen- register	Aandel in het kapitaal (in %)
Koy Oulun Valjastie	Finland	Subsidiary	3139840-2	100
Koy Oulun Villa Sulka	Finland	Subsidiary	2695880-7	100
Koy Oulun Vihannestie	Finland	Subsidiary	3127183-1	100
Koy Paimion Mäkiläntie	Finland	Subsidiary	2853714-1	100
Koy Pateniemenranta	Finland	Subsidiary	2930852-7	100
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Finland	Subsidiary	2903250-8	100
Koy Pihlputaan Nurmelanpolku	Finland	Subsidiary	2860057-7	100
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Finland	Subsidiary	2593596-1	100
Koy Pirkkalan Perensaarentie	Finland	Subsidiary	2808085-8	100
Koy Porin Kerhotie 1	Finland	Subsidiary	3145625-4	100
Koy Porin Koekatu	Finland	Subsidiary	2835076-6	100
Koy Porin Ojantie	Finland	Subsidiary	2625961-9	100
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Finland	Subsidiary	2760328-2	100
Koy Porvoon Haarapääskyntie	Finland	Subsidiary	2951666-8	100
Koy Porvoon Peippolankuja	Finland	Subsidiary	2588814-9	100
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Finland	Subsidiary	2746305-6	100
Koy Raahen Kirkkokatu	Finland	Subsidiary	3143874-2	100
Koy Raahen Palokunnanhoivi	Finland	Subsidiary	2326426-0	100
Koy Raahen Vihastekarinkatu	Finland	Subsidiary	2917887-3	100
Koy Raison Tenavakatu	Finland	Subsidiary	2553772-8	100
Koy Riihimäen Jyrätie	Finland	Subsidiary	2956737-7	100
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Finland	Subsidiary	3100848-6	100
Koy Rovaniemen Koulukaari	Finland	Subsidiary	3239963-4	100
Koy Rovaniemen Mäkiranta	Finland	Subsidiary	2994385-4	100
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	Finland	Subsidiary	2838821-1	100
Koy Rovaniemen Muonakuja	Finland	Subsidiary	3110312-5	100
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	Finland	Subsidiary	2865638-6	100
Koy Rovaniemen Ritarinne	Finland	Subsidiary	2754616-9	100
Koy Rovaniemen Santamäentie	Finland	Subsidiary	3008789-9	100
Koy Ruskon Päälistönmäentie	Finland	Subsidiary	2789540-6	100
Koy Salon Linnankoskentie	Finland	Subsidiary	3330201-3	100
Koy Salon Papinkuja	Finland	Subsidiary	3155224-6	100
Koy Siilinjärven Nilsiantie	Finland	Subsidiary	2934834-2	100
Koy Siilinjärven Risulantie	Finland	Subsidiary	2854061-5	100
Koy Siilinjärven Sinisiipi	Finland	Subsidiary	2479104-6	100
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	Finland	Subsidiary	2878144-3	100
Koy Sipoon Aarretie	Finland	Subsidiary	2870619-5	100
Koy Sotkamon Härkökivenkatu	Finland	Subsidiary	3314858-9	100
Koy Sotkamon Kirkkotie	Finland	Subsidiary	2917890-2	100
Koy Tampereen Haiharansuu	Finland	Subsidiary	3192647-1	100
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Finland	Subsidiary	2648697-7	100
Koy Tampereen Sisunaukio	Finland	Subsidiary	2355346-8	100
Koy Tampereen Teräskatu	Finland	Subsidiary	3284989-3	100
Koy Teuvan Tuokkolantie 14	Finland	Subsidiary	2225109-7	100
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Finland	Subsidiary	2816984-4	100
Koy Turun Lemmontie	Finland	Subsidiary	2551472-9	100
Koy Turun Lukkosepänkatu	Finland	Subsidiary	2842686-3	100
Koy Turun Malin Trällinkuja	Finland	Subsidiary	3171440-1	100
Koy Turun Paltankatu	Finland	Subsidiary	2845199-7	100
Koy Turun Teollisuuskatu	Finland	Subsidiary	2729980-7	100
Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finland	Subsidiary	2660277-1	100
Koy Turun Vakiniituntie	Finland	Subsidiary	2648689-7	100
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö	Finland	Subsidiary	3005414-9	100
Koy Tuusulan Temmontie	Finland	Subsidiary	3325587-8	100
Koy Ulvilan Kulmalantie	Finland	Subsidiary	2966954-1	100
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Finland	Subsidiary	2878831-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Finland	Subsidiary	2798800-4	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Finland	Subsidiary	2797654-8	100
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	Finland	Subsidiary	2766340-2	100
Koy Vaasan Mäkikaivontie 22	Finland	Subsidiary	1743075-2	100
Koy Vaasan Tehokatu 10	Finland	Subsidiary	2246849-9	100
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Finland	Subsidiary	3000725-4	100
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	Finland	Subsidiary	2882784-3	100
Koy Valkeakosken Juusontie	Finland	Subsidiary	3244769-1	100
Koy Vantaan Asolantie 14	Finland	Subsidiary	2319120-9	100
Koy Vantaan Haravakuja	Finland	Subsidiary	3331473-5	100
Koy Vantaan Koetilankatu	Finland	Subsidiary	2656382-1	100
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	Finland	Subsidiary	2933844-3	100
Koy Vantaan Mesikukantie	Finland	Subsidiary	2755333-4	100
Koy Vantaan Punakiventie	Finland	Subsidiary	2675834-6	100
Koy Vantaan Tuovintie	Finland	Subsidiary	2711240-8	100
Koy Vantaan Vuohirinne	Finland	Subsidiary	2691248-9	100

NAAM	Land	Categorie	Rechts- personen- register	Aandel in het kapitaal (in %)
Koy Vihdin Hiidenrannantie	Finland	Subsidiary	2616455-6	100
Koy Vihdin Vanhan sepantie	Finland	Subsidiary	2625959-8	100
Koy Ylivieskan Mikontie 1	Finland	Subsidiary	2850860-7	100
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	Finland	Subsidiary	2850859-4	100
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Finland	Subsidiary	2690219-2	100
Majakka Kiinteistöt Oy	Finland	Subsidiary	2760856-9	100
Hoivatilat AB	Zweden ⁹	Subsidiary	559169-2461	100
Hoivatilat Holding AB	Zweden	Subsidiary	559192-8311	100
Hoivatilat Holding 2 AB	Zweden	Subsidiary	559204-7426	100
Hoivatilat Holding 3 AB	Zweden	Subsidiary	559296-1519	100
Hoivatilat Holding 4 AB	Zweden	Subsidiary	559301-4979	100
Hoivatilat Holding 5 AB	Zweden	Subsidiary	559318-8286	100
Älmhult Kunskapsgatan AB	Zweden	Subsidiary	559149-1732	100
Enköping Hässlinge LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559152-2247	100
Fanna 24:19 AB	Zweden	Subsidiary	559252-4788	100
Förskola Kalleberga AB	Zweden	Subsidiary	559204-7392	100
Förskola Mesta 6:56 AB	Zweden	Subsidiary	559195-0570	100
Gråmunkehöga LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559131-8877	100
Heby LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559073-5634	100
Hoivatilat Projekt 1 AB	Zweden	Subsidiary	559376-5968	100
Huddinge Svartviksvägen Förskola AB	Zweden	Subsidiary	559283-2595	100
Laholm Nyby LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559149-6335	100
Lidingö Islinge Förskola AB	Zweden	Subsidiary	559376-5935	100
Norrälje Östhamra Förskola AB	Zweden	Subsidiary	559180-2078	100
Nyköping Anderbäck LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559150-0979	100
Nyköping Bergshammar LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559205-6872	100
Nynäshamn Skola Sittesta AB	Zweden	Subsidiary	559087-5604	100
Örebro Hovsta Gryt LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559152-7147	100
Örebro Törsjö LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559163-1931	100
Oskarshamn Emmekalv LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559163-3788	100
Österåker Singö LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559196-9786	100
Staffanstorps Borggård 1:553 AB	Zweden	Subsidiary	559346-7144	100
Strängnäs Bivägen AB	Zweden	Subsidiary	559232-8685	100
Tierp LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559218-2876	100
Upplands Väsby Havregatan Förskola AB	Zweden	Subsidiary	559234-9079	100
Uppsala Almungeberg 1 LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559131-1468	100
Uppsala Almungeberg 2 LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559150-0938	100
Uppsala Bälinge Lövsta1 LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	556908-5391	100
Uppsala Bälinge Lövsta2 LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	556864-9460	100
Uppsala Norby LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559376-5976	100
Uppsala Sunnersta LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	556900-2024	100
Vallentuna Västlunda LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559152-7139	100
Växjö LSS boende AB	Zweden	Subsidiary	559190-6267	100
Aedifica Ireland Ltd	Ierland ¹⁰	Subsidiary	683400	100
Edge Fusion Ltd	Ierland	Subsidiary	614415	100
Enthree Ltd	Ierland	Subsidiary	683028	100
JKP Nursing Home Ltd	Ierland	Subsidiary	483964	100
Millennial Generation Ltd	Ierland	Subsidiary	607665	100
Prudent Capital Ltd	Ierland	Subsidiary	562309	100
Solcrea Ltd	Ierland	Subsidiary	614470	100
AED RE Espana 1 SLU	Spanje ¹¹	Subsidiary	B16839649	100
AED RE Espana 2 SLU	Spanje	Subsidiary	B91643411	100

- Met uitzondering van Immo NV (gevestigd Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België)) zijn alle Belgische vennootschappen gevestigd te Belliardstraat 40 box 11 in 1040 Brussel (België).
- Alle Duitse vennootschappen zijn gevestigd te Gervinusstraße 15-17 in 60322 Frankfurt am Main (Duitsland).
- Alle Luxemburgse vennootschappen zijn gevestigd te rue Guillaume J. Kroll 12 C in 1882 Luxembourg (Luxemburg).
- Alle Nederlandse vennootschappen zijn gevestigd te Herengracht 466 in 1017 CA Amsterdam (Nederland).
- Alle vennootschappen in Jersey zijn gevestigd te 47 Esplanade in St. Helier JE1 0BD (Jersey).
- Alle Engelse vennootschappen zijn gevestigd te 13 Hanover Square, London, England, W1S 1HN (Verenigd Koninkrijk).
- Alle Engelse JO vennootschappen zijn gevestigd te Westcourt, Gelderd Road, Leeds, England, LS12 6DB (Verenigd Koninkrijk).
- Alle Finse vennootschappen zijn gevestigd te Kasarmintie 21, 90130 Oulu (Finland).
- Alle Zweedse vennootschappen zijn gevestigd te Svärdvägen 21, 18233 Danderyd (Zweden).
- Alle Ierse vennootschappen zijn gevestigd te 29 Earlsfort Terrace, Dublin 2, Ireland D02 AY28 (Ierland).
- Alle Spaanse vennootschappen zijn gevestigd te Travessera de Gràcia 11, 5^a pl., 08021 Barcelona (Spain).
- De overblijvende 75% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
- De overblijvende 6% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
- De overblijvende 50% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is met Aedifica.
- De overblijvende 25% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is met Aedifica.

Toelichting 41: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

	31/12/2023	31/12/2022
Statutaire schuldgraad (max. 65%)		
Langlopende financiële schulden	1.698.085.394	1.747.809.080
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten) +	6.548.829	3.586.428
Handelsschulden en andere langlopende schulden +	0	0
Kortlopende financiële schulden +	286.882.672	417.163.975
Andere kortlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten) +	762.342	560.920
Handelsschulden en andere kortlopende schulden +	13.337.828	16.012.534
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	= 2.005.617.065	2.185.132.937
Totaal activa	5.507.605.996	5.368.896.440
Indekkingsinstrumenten -	-73.342.454	-121.187.219
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	= 5.434.263.542	5.247.709.221
Schuldgraad (in %)	/ 36,9%	41,6%
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 60%	1.254.941.060	963.492.596
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 65%	1.526.654.237	1.225.878.057

Verbod om meer dan 20% van de activa te beleggen in gebouwen die een enkel activageheel vormen

Zie hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen: Cushman & Wakefield Belgium NV/SA, Stadim BV/SRL, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG en C&W (U.K.) LLP German Branch.

Toelichting 42: Reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen van de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13:

€	Categorie	Niveau	31/12/2023	31/12/2022
Vaste activa				
Financiële vaste activa			3.184.283.388	3.009.313.711
a. Indekkingsinstrumenten	C	2	73.342.454	121.187.219
b. Andere	A	2	3.110.940.934	2.888.126.371
Vlottende activa				
Handelsvorderingen	A	2	10.258.734	12.537.726
Belastingvorderingen en andere vlottende ac	A	2	419.189.319	437.398.619
Kas en kasequivalenten	A	1	2.735.059	1.085.659
Langlopende verplichtingen				
Langlopende financiële schulden	A	2	-1.698.085.394	-1.747.809.080
Andere langlopende financiële verplichtingen			-16.309.259	-7.444.022
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	C	2	-9.760.430	-3.857.594
b. Andere	A	2	-6.548.829	-3.586.428
Handelsschulden en andere langlopende sc	A	2	0	0
Kortlopende verplichtingen				
Kortlopende financiële schulden	A	2	-286.882.672	-417.163.975
Handelsschulden en andere kortlopende sc	A	2	-13.337.828	-16.012.534
Andere kortlopende financiële verplichtinger	A	2	-762.342	-560.920

De categorieën waarvan sprake volgen de classificatie zoals voorgeschreven door IFRS 9:

- categorie A: Financieel actief of passief (inclusief debiteuren en leningen) gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs;
- categorie B: Actief of passief aangewezen aan reële waarde via het nettoresultaat;
- categorie C: Actief of passief verplicht gemeten aan reële waarde via het nettoresultaat.

De toegelaten indekkingsinstrumenten vallen in categorie C, met uitzondering van de indekkingsinstrumenten die voldoen aan de vereisten van hedge accounting (cfr. IFRS 9) waarbij de variaties in reële waarde via het eigen vermogen geboekt worden.

1.7 Verslag van de commissaris

[SCAN verslag van de commissaris pagina 1]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 2]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 3]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 4]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 5]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 6]

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Business review

Portefeuille
pagina's 27 > 44

Partners
pagina's 45 > 52

Organisatie
pagina's 53 > 61

Financial review
pagina's 62 > 82

617
zorglocaties

>140
exploitantengroepen

127
medewerkers

314 mln €
huurinkomsten 2023

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Portefeuille



Kansantie school - Helsinki (FI)



Clondalkin Nursing Home - Dublin (IE)



Loughshinny Nursing Home - Dublin (IE)

Onze vastgoedtypes

Woonzorgcentra voor ouderen

Woonzorgcentra voor zorgafhankelijke senioren zijn de vaste verblijfplaats van senioren die er permanent gebruik maken van collectieve diensten op huishoudelijk vlak, bijstand in het dagelijkse leven en verpleegkundige of paramedische zorgen.

Seniorenhuisvesting

Seniorenhuisvesting is gericht op ouderen die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. De zorggebouwen bestaan uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Kinderdagverblijven

In Noord-Europa investeren we ook in kinderdagverblijven, hetzij als op zichzelf staande centra, hetzij in combinatie met andere zorg- of schoolvoorzieningen. In deze kinderdagverblijven ('kleuterschool') wordt dagopvang georganiseerd voor kinderen van 0 tot en met 6 jaar.

Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming

Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming combineren binnen één gebouw (of binnen meerdere gebouwen op één site) wooneenheden voor zowel senioren met hoge zorgbehoeften als senioren die zelfstandig willen wonen met zorg en diensten op aanvraag. Bovendien investeren we in zorgcampussen waar naast ouderenzorg ook andere complementaire zorgfuncties worden aangeboden, zoals bijvoorbeeld dagzorgcentra, medische centra, artspraktijken, kinderdagverblijven, huisvesting voor personen met een handicap, enz.

Andere zorggebouwen

De andere zorggebouwen in onze portefeuille zijn bestemd voor diverse zorgactiviteiten (sommige in combinatie met huisvesting) en voor diverse doelgroepen die (ongeacht de leeftijd) hoge of specifieke zorgbehoeften nodig hebben door een beperking, een ziekte of andere omstandigheden zoals bijvoorbeeld verslavingszorg, kindernoodopvang, bijzonder onderwijs, enz.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1. Onze portefeuille

1.1 Onze portefeuille op 31 december 2023

Overzicht van reële waarden, contractuele huurgelden en brutorendementen per land¹

	# Sites	Totale oppervlakte (m ²)	# Bewoners	# Kinderen	Reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie ²	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Brutorendement ³
België	80	514.801	8.107	-	1.235.917.303 €	70.223.282 €	63.986.370 €	5,7%
Duitsland	100	580.510	10.232	-	1.157.294.024 €	62.016.040 €	62.636.430 €	5,4%
Nederland	72	345.576	3.137	-	651.180.000 €	40.246.539 €	40.897.338 €	6,2%
Verenigd Koninkrijk	114	329.369	7.260	-	905.996.066 £ 1.045.800.318 €	57.653.494 £ 66.550.005 €	61.478.386 £ 70.965.116 €	6,4%
Finland	201	272.799	3.594	11.197	1.027.080.000 €	59.486.004 €	60.314.488 €	5,8%
Zweden	26	17.305	140	610	833.200.000 SEK 74.788.032 €	50.997.763 SEK 4.577.559 €	50.715.555 SEK 4.552.228 €	6,1%
Ierland	22	117.193	2.301	-	393.083.797 €	21.989.800 €	20.364.772 €	5,6%
Spanje	2	15.449	300	-	2.577.924 €	124.261 €	125.386 €	-
Gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden					73.172.857 €			
Grondreserve					18.670.744 €			
Totaal	617	2.193.002	35.071	11.807	5.679.565.002 €	325.213.490 €	323.842.129 €	5,8%

> Voor een gedetailleerd overzicht van de portefeuille op asset-niveau, zie 'Overzicht van de vastgoedbeleggingen' in het hoofdstuk 'Bijkomende informatie'.
pagina's 192-209

617
zorglocaties

2.193.000
m²

35.100
bewoners

>11.800
kinderen

5,8%
gemiddeld brutorendement

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

2. Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

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

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

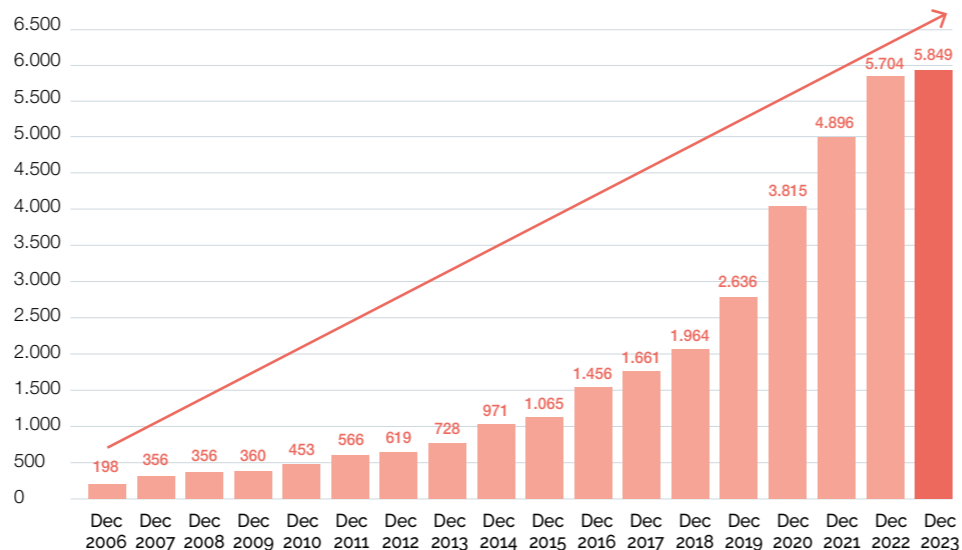
Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

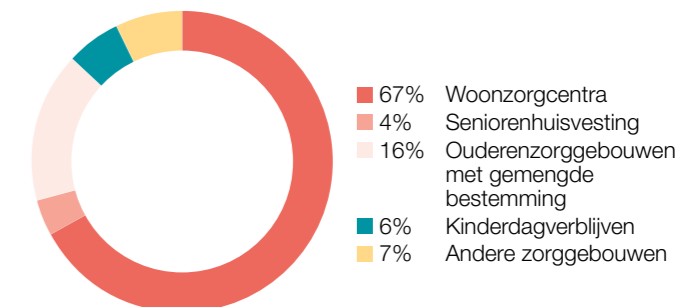
VASTGOEDBELEGGINGEN IN REËLE WAARDE (IN MILJOEN €)



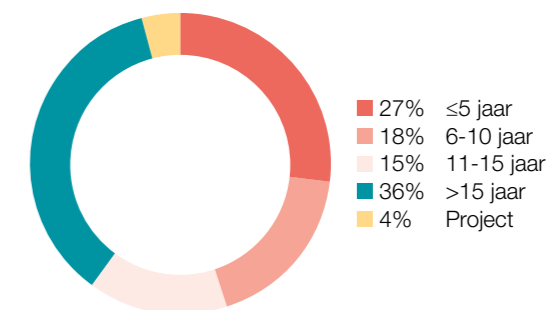
22%

samengesteld jaarlijks
groeipercentage

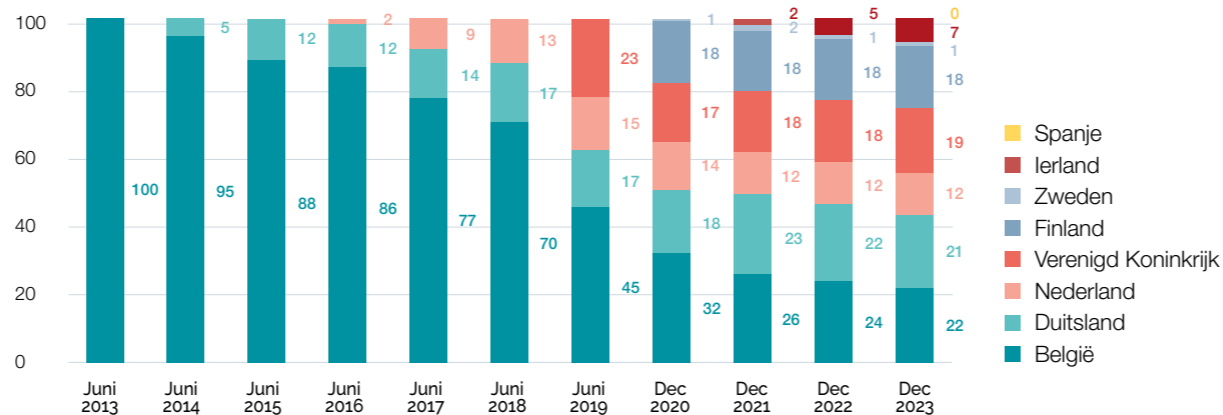
VERDELING PER GEBOUWTYPE IN REËLE WAARDE (%)



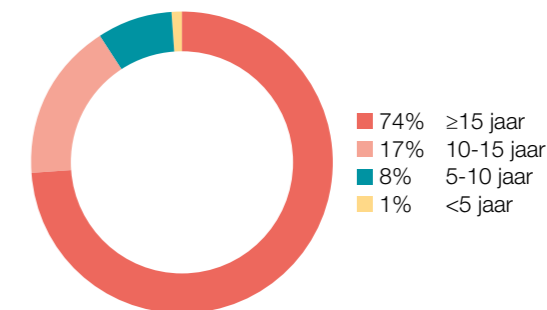
GEBOUWLEEFTIJD IN M²



GEOGRAFISCHE SPREIDING IN REËLE WAARDE (%)



RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (%)



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

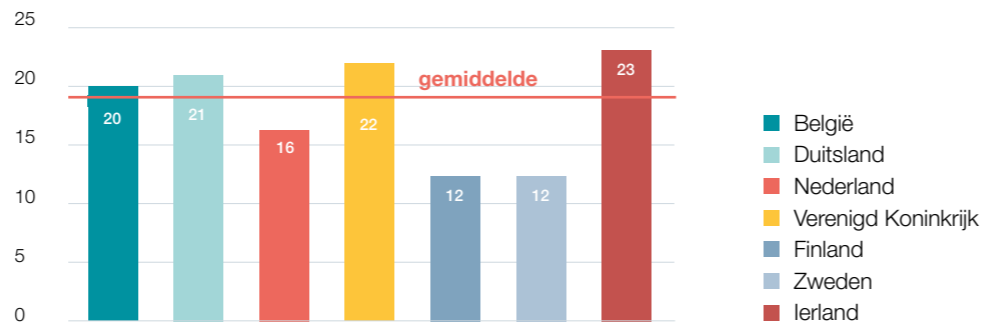
Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND (IN JAREN)



Verzekerde waarde

Aedifica's vastgoedbeleggingen zijn verzekerd voor een totale waarde van 6.020 miljoen €.

Verdeling per gebouw (in reële waarde)

Geen enkel gebouw vertegenwoordigt meer dan 3% van de geconsolideerde activa.

19 jaar
WAULT
100%
globale bezettingsgraad

BEZETTINGSGRADEN VAN EXPLOITANTEN EVOLUEREN NAAR NIVEAUS VAN VOÓR DE PANDEMIE

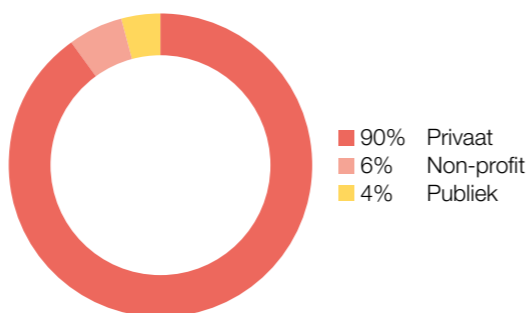
Na de COVID-19 pandemie zien woonzorgcentra in heel Europa hun bezettingsgraad opnieuw stijgen en evolueren naar niveaus van vóór de pandemie, wat de veerkracht van de sector aantoont. In alle landen liggen de bezettingsgraden voor gestabiliseerde assets ruim boven de 80% en stijgen ze van jaar tot jaar. Voor de regio's waarvoor de Groep een representatieve steekproef van gegevens kon verzamelen, wordt in de onderstaande tabel de bezettingsgraden van exploitanten op 30 september 2023 opgesomd, met daarnaast hun stijging van jaar tot jaar (uitgedrukt in basispunten). Enkel 'gestabiliseerde' assets' zijn opgenomen in de tabel.

Bezettingsgraad exploitanten	30/09/2023	Y/Y groei (in basispunten) bij ongewijzigde portefeuille	Data coverage ²
België	95%	+365	87%
Duitsland	83%	+410	77%
Nederland	85%	+360	66%
Verenigd Koninkrijk	91%	+210	94%
Ierland	94%	+160	100%

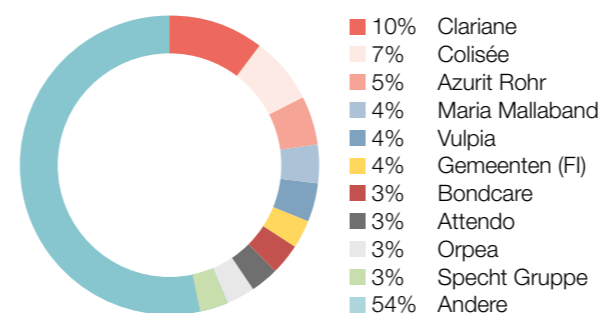
1. Assets worden beschouwd als 'gestabiliseerd' en opgenomen in de scope zodra ze minstens twee jaar operationeel zijn. Assets worden uitgesloten van de scope als ze (gedeeltelijk) leegstaan voor renovatiewerken.

2. Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde assets.

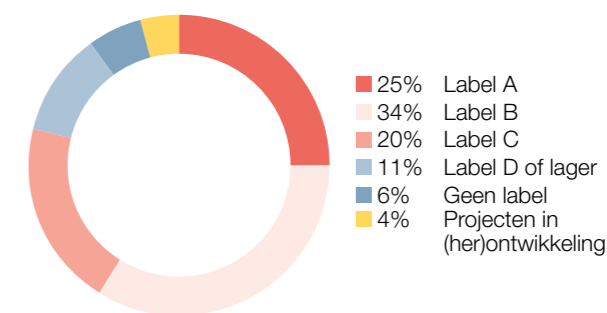
VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER HUURDESSSECTOR (%)



VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER HUURDESSGROEP (%)



VERDELING VOLGENS EPC-NIVEAU (% VAN TOTALE M²)



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER HUURDERSGROEP

Huurdersgroep	Aantal sites	31/12/2023	31/12/2022
België	80	24%	24%
Korian België ¹	28	7%	7%
Armonea ²	21	7%	6%
Vulpia	13	4%	4%
Orpea ³	4	1%	3%
Militza	2	1%	1%
Vivalto Home ⁴	1	0%	0%
Emera ⁵	1	0%	0%
Andere <1%	10	2%	3%
Duitsland	100	19%	20%
Azurit Rohr	23	5%	5%
Residenz Management ⁶	14	3%	1%
Vitanas	12	3%	3%
Specht & Tegeler	7	1%	1%
Orpea ³	5	1%	1%
Argentum	7	1%	1%
EMVIA	4	1%	4%
Alloheim	5	1%	1%
Cosiq	3	1%	1%
Procuritas	2	0%	0%
Korian Duitsland ¹	1	0%	0%
Specht Gruppe ⁶	2	0%	0%
Andere <1%	15	3%	3%
Nederland	72	12%	12%
Korian Nederland ¹	22	3%	3%
Vitalis	3	1%	2%
Martha Flora	10	1%	1%
NNCZ	5	1%	1%
Compartijn ³	6	1%	1%
Domus Magnus	4	1%	1%
Stichting Oosterlengte	3	1%	0%
Saamborgh	2	0%	0%
Stichting Rendant	1	0%	0%
Stichting Fundis	2	0%	0%
Zorghaven Groep	2	0%	0%
Wonen bij September ³	1	0%	0%
Andere <1%	11	2%	2%
Verenigd Koninkrijk	114	20%	20%
Maria Mallaband	17	4%	4%
Bondcare Group	21	3%	3%
North Bay Group ⁷	22	3%	3%
Care UK	12	1%	2%
Emera ⁵	7	1%	1%
Anchor Hanover Group	5	1%	1%
Renaissance	9	1%	1%

Huurdersgroep	Aantal sites	31/12/2023	31/12/2022
Danforth Care	3	1%	1%
Excelcare	3	1%	1%
Caring Homes	4	1%	1%
Lifeways	2	0%	0%
Harbour Healthcare	3	0%	1%
Andere <1%	6	2%	1%
Finland	201	18%	17%
Gemeenten/ Welzijnsdistricten	31	4%	3%
Attendo	31	3%	3%
Mehiläinen	19	2%	2%
Norlandia ⁸	14	1%	2%
Touhula	22	1%	2%
Pilke	21	1%	1%
Esperi	4	1%	0%
Kristillinen koulu	2	1%	1%
Ikifit	3	0%	0%
Rinnekoti	4	0%	0%
KVPS	2	0%	0%
Sentica	3	0%	0%
Aspa	3	0%	0%
Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
Siriuspäiväkodit	2	0%	0%
Andere <1%	38	3%	3%
Zweden	26	1%	1%
Team Olivia	5	0%	0%
Ambea	4	0%	0%
Kunskapsförskolan	2	0%	0%
Humana	3	0%	0%
NHC Group Services	3	0%	0%
MoGård	2	0%	0%
Norlandia ⁸	1	0%	0%
Andere <1%	6	0%	0%
Ierland	22	7%	5%
Bartra Healthcare	4	3%	2%
Virtue ⁵	8	2%	2%
Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
Mowlam Healthcare	3	1%	-
Coolmine Caring Services Group	3	1%	0%
Grace Healthcare ⁴	1	0%	-
Spanje	2	0%	0%
Neurocare Home	2	0%	0%
TOTAAL	617	100%	100%

1. Clariane-groep.
2. Colisée-groep.
3. Orpea-groep.
4. Vivalto-groep.
5. Emera-groep.
6. Specht Gruppe.
7. Voorheen gekend als de Burlington-groep.
8. Norlandia-groep.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Aedifica's vastgoedportefeuille wordt geëxploiteerd door meer dan 140 huurdersgroepen. Vijf groepen exploiteren gebouwen in meerdere landen waar de Groep actief is: Clariane, Orpea, Emera, Norlandia en Vivalto. Het gewicht van deze groepen in de contractuele huurgelden van Aedifica wordt in de onderstaande tabel uitgesplitst per land.

Huurder	Land	Aantal sites	31/12/2023	31/12/2022
Clariane-groep		51	10%	10%
	België	28	7%	7%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	22	3%	3%
Orpea-groep		16	3%	5%
	België	4	1%	3%
	Duitsland	5	1%	1%
	Nederland	7	1%	1%
Emera-groep		16	3%	3%
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	7	1%	1%
	Ierland	8	2%	2%
Norlandia-groep		15	1%	2%
	Finland	14	1%	2%
	Zweden	1	0%	0%
Vivalto-groep		2	1%	0%
	België	1	0%	0%
	Ierland	1	0%	-



Oulu Upseerinkatu - Oulu (FI)

OVERDRACHT VAN DE EXPLOITATIE VAN WOONZORGCENTRA AAN NIEUWE UITBATERS

In 2023 werd de exploitatie van bepaalde woonzorgcentra overgedragen aan nieuwe exploitanten om de continuïteit van de activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd proactief het huurdersrisico te verminderen. De belangrijkste overdrachten worden hieronder opgesomd:

- Twaalf woonzorgcentra¹ die initieel door EMVIA Living werden uitgebaat, werden overgedragen aan Residenz Management² en Specht & Tegeler. Na deze overdrachten exploiteren Residenz Management en Specht & Tegeler nu zestien en zeven zorglocaties van Aedifica die respectievelijk 3,2% en 1,3% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen, terwijl EMVIA Living vier zorglocaties van Aedifica uitbaat, die 0,9% van de contractuele huurinkomsten vertegenwoordigen.
- De exploitatie van zorgcampus Klein Veldekens werd overgedragen van Astor VZW naar Armonea, dat deel uitmaakt van de Colisée-groep. Na deze overdracht baat Armonea nu 21 zorglocaties van Aedifica uit, die samen 6,5% van de contractuele huurinkomsten van de Groep vertegenwoordigen.

1. Seniorenkwartier Kaemena Hof, Seniorenkwartier Weyhe, Seniorenkwartier Kaltenkirchen, Seniorenkwartier Lübbecke, Schwerin, Seniorenkwartier Espelkamp, Seniorenkwartier Beverstedt, Seniorenkwartier Wolfsburg, Seniorenkwartier Sehnde, Seniorenkwartier Cuxhaven, Seniorenkwartier Schwerin en Seniorenresidenz Twistringen.

2. Een entiteit van Specht Gruppe.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1.2 Ons investeringsprogramma op 31 december 2023

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 31/12/2023	Nog uit te voeren
Lopende projecten		347	168	179
Oplevering 2024		228	140	88
BE		11	5	6
Résidence Véronique	Vulpia	10	5	5
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		35	28	7
Seniorenquartier Gera ^{2,3}	Specht Gruppe	16	14	1
Haus Marxloh ³	Procuritas	4	4	0
Fredenbeck ²	Specht & Tegeler	15	10	5
NL		13	7	6
De Volder Staete	Amado Zorg & Stichting Pinahuis	13	7	6
UK		33	15	18
North Bay Group-projecten	North Bay Group	1	0	1
St Mary's Lincoln	North Bay Group	16	6	10
York Bluebeck Drive	Torwood Care	16	9	7
FI		60	42	18
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	9	8	2
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	51	35	16
SE		21	15	7
Zweden – pipeline 2024	Meerdere huurders	21	15	7
IE		43	22	21
Altadore	Virtue	1	0	1
Dublin Stepside ²	Virtue	26	18	8
Sligo Finisklin Road ²	Coolmine Caring Services Group	16	4	12
ES		12	6	6
Tomares Miró	Neurocare Home	12	6	6

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Uitbater	Huidig budget	Inv. op 31/12/2023	Nog uit te voeren
Oplevering 2025		83	25	58
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
UK		1	0	1
St. Joseph's	LV Care Group	1	0	1
FI		49	23	26
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	23	11	12
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	19	9	10
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	7	3	4
ES		13	1	12
Zamora Av. de Valladolid ²	Neurocare Home	13	1	12
Oplevering 2026		5	1	5
DE		5	1	5
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Oplevering 2027		30	1	29
DE		30	1	29
Seniorenquartier Gummersbach ²	Specht Gruppe	30	1	29
Projecten onder opschortende voorwaarden/ forward purchases		67	0	67
Oplevering 2024		67	0	67
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		42	0	42
Dawlish ³	Maria Mallaband	16	0	16
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	Maria Mallaband	15	0	15
FI		7	0	7
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	7	0	7
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		413	168	245
Variatie van de reële waarde			-2	
Afrondingen & andere			3	
Bedrag op de balans			169	

1. De gegevens in deze tabel zijn afgerond. Bijgevolg is het mogelijk dat de som van bepaalde gegevens niet gelijk is aan het vermelde totaal. Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£ en 11,14082 €/SEK).

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

3. Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2023 (zie pagina 66).

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

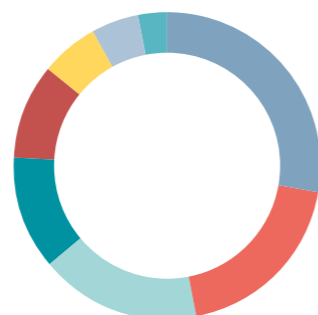
Bijkomende informatie

Aangezien er sinds 31 december 2023 negen projecten zijn afgerond, zal het totale investeringsbudget met ca. 59 miljoen € worden verlaagd (zie pagina 66).

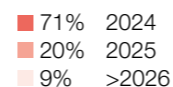
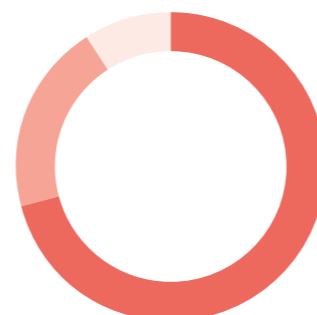
5,6%

gemiddeld nettorendement van de pipeline op basis van de kostprijs

GEOGRAFISCHE SPREIDING PIPELINE (%)



VERWACHTE OPLEVERINGSDATUM PIPELINE (%)



Huize Hoog Kerckebosch - Zeist (NL)



ACTIEF BEHEER VAN DE PIPELINE

Het actief beheer van het investeringsprogramma heeft er in 2023 toe geleid dat negen projecten voor een totaalbedrag van ca. 82 miljoen € zijn ingetrokken. Het gaat om vijf projecten in Duitsland, twee projecten in het Verenigd Koninkrijk, een ontwikkelingsproject in Zweden en het Orpea-renovatieproject in Brussel. De Volder Staete, een ontwikkelingsproject in Nederland van ca. 13 miljoen € dat vorig jaar uit de pipeline is gehaald, werd opnieuw toegevoegd.

Door de oplevering van projecten verwacht Aedifica een verdere afname van de omvang van haar investeringsprogramma tot ca. 120 miljoen € tegen het einde van 2024 (zonder rekening te houden met de toevoeging van nieuwe projecten doorheen het jaar).

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

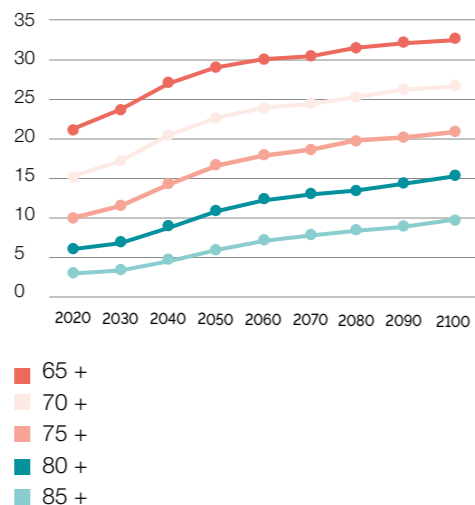
Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1.3 Markttrends¹

Vergrijzing van de Europese bevolking (%)²



Europese trends

In de Europese Unie en het Verenigd Koninkrijk is de populatie van personen die ouder zijn dan 80 jaar gestegen tot meer dan 30 miljoen mensen (2023). Dit segment van de bevolking groeit sneller dan andere leeftijdsgroepen. Naar verwachting zal dit oudere segment van de Europese bevolking tegen 2060 verdubbelen tot meer dan 60 miljoen personen. In de komende decennia zal deze demografische trend de vraag naar zorgvastgoed verder stimuleren, wat de veerkracht van de sector ten goede komt.

De Europese exploitanten kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld: openbare, non-profit en private exploitanten. Hun marktaandeel in de verschillende landen verschilt afhankelijk van het plaatselijke socialezekerheidsstelsel. Op Europees niveau beheren private zorgexploitanten ca. 32% van het totale aantal bedden in woonzorgcentra (+400 basispunten in drie jaar). Zorgaanbieders in het consoliderende private segment ontwikkelen hun activiteiten zowel op de binnenlandse als de buitenlandse markt. De Europese overheden staan voor de uitdaging om verschillende belangrijke maatschappelijke behoeften aan te pakken. Als gevolg daarvan focussen zij zich vaker op de financiering van zorg en zorgafhankelijkheid dan op het verlenen van zorg als publieke exploitanten. In deze context zullen zowel private als publieke exploitanten vaker een beroep moeten doen op private investeerders voor de financiering van zorgvastgoedinfrastructuur die beantwoordt aan de behoeften van de vergrijzende bevolking.

Zorgexploitanten kampen in heel Europa met gelijkaardige problemen. Ze vinden het steeds moeilijker om nieuwe (jonge) mensen aan te trekken en in dienst te houden, waardoor de gezondheidszorgstelsels moeite hebben om de stijgende vraag bij te benen. Daarnaast zorgt inflatie door hogere energierekeningen en loonstijgingen voor bijkomende druk op de exploitatiekosten van woonzorgcentra. Aan de andere kant herstellen de bezettingsgraden van exploitanten, na een dip door de COVID-19-pandemie, in de meeste regio's ³ naar het niveau van vóór de pandemie, wat zou moeten leiden tot een geleidelijke verbetering van de financiële gezondheid van exploitanten.

Op Europees niveau is het investeringsvolume in zorgvastgoed de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen (zo is het investeringsvolume voor residentiële zorginstellingen gestegen van ca. 2 miljard € in 2015 tot ca. 12,4 miljard € in 2022). Hoewel de investeringsvolumes in heel Europa in 2023 sterk zijn gedaald als gevolg van de gestegen financieringskosten, zal deze opwaartse trend zich naar verwachting voortzetten op de middellange tot lange termijn.

Dat komt omdat de demografische trend van een vergrijzende bevolking vanaf het midden van de jaren twintig zal versnellen, terwijl de ontwikkelingsactiviteit om te voorzien in meer capaciteit op het gebied van specifieke zorginfrastructuur op korte termijn lijkt te vertragen als gevolg van de gestegen financieringskosten.



Het aantal personen van 80 jaar en ouder zal in Europa tegen 2060 verdubbelen tot 60 miljoen. Deze demografische trend zal de vraag naar zorgvastgoed verder doen toenemen.

Charles-Antoine van Aelst
CIO

1. Deze sectie is opgesteld door Aedifica op basis van informatie van de waarderingdeskundigen.
2. Deze grafiek is opgesteld op basis van publiek beschikbare informatie van Eurostat en de UK Office for National Statistics.
3. Zie pagina 30.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk
Bevolking van 80 jaar en ouder	van 5,5% nu naar 10,2% in 2060	van 7,2% nu naar 10,5% in 2060	van 4,9% nu naar 10,2% in 2060	van 5,2% nu naar 9,6% in 2060
# bedden in woonzorgcentra	150.000 bedden in 1.500 zorglocaties Op basis van de demografische vooruitzichten en de stijging van de levensverwachting zal de huidige toename van het aanbod op termijn niet voldoen aan de vraag.	985.000 bedden in 16.115 zorglocaties Prognoses voorspellen dat er tegen 2040 ca. 168.000 extra bedden nodig zullen zijn, wat aanzienlijke groei- en consolidatievooruitzichten biedt. In sommige regio's overstijgt de vraag nu al het aanbod. De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra zijn echter beperkt door een gebrek aan bouwgrond en de hoge kosten van gronden en bouwmaterialen. Bijgevolg wordt er momenteel meer geïnvesteerd in bestaande sites en renovaties.	125.000 bedden in 2.400 zorglocaties Volgens schattingen zullen er tegen 2050 ca. 150.000 extra bedden nodig zijn om hetzelfde zorgniveau als nu te kunnen bieden (bovenop de noodzakelijke herontwikkeling van de verouderde bestaande zorginfrastructuur). De Nederlandse regering is echter van plan het aantal extra bedden de komende jaren te beperken.	ca. 480.600 bedden in 12.400 zorglocaties Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal naar verwachting in de nabije toekomst de vraag naar zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk gevoelig verhogen.
Exploitanten	Ca. 30% van de bedden in Belgische woonzorgcentra wordt beheerd door de publieke sector, terwijl de non-profitsector en de private sector beide ca. 35% exploiteren. Er zijn echter regionale verschillen: in Vlaanderen wordt ongeveer 50% van de bedden beheerd door de non-profitsector, terwijl de privésector ongeveer 50% van de bedden beheert in Wallonië en zelfs meer dan 60% van de bedden in Brussel. De drie grootste private spelers in België exploiteren momenteel ca. 25.000 bedden (ca. 17% van het totale aantal bedden).	Ca. 54% van de bedden in woonzorgcentra wordt uitgebaat door non-profit exploitanten, 42,5% door private exploitanten en 4,5% door publieke exploitanten. Hoewel de Duitse markt in toenemende mate consolideert en privatiseert, blijft ze sterk gefragmenteerd: de tien grootste private exploitanten hebben momenteel een marktaandeel van slechts 14%.	Ca. 90% van de bedden in woonzorgcentra wordt beheerd door non-profit exploitanten. Private exploitanten nemen ca. 10% voor hun rekening en exploiteren voornamelijk kleinschalige locaties met een gemiddelde capaciteit van 24 bewoners. Hoewel het marktaandeel van de private sector nog steeds klein is in vergelijking met de non-profitsector, is de private sector de laatste jaren aanzienlijk gegroeid.	Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de seniorenzorgmarkt in het VK nog erg gefragmenteerd. De vijf grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 13% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 18%.
Investeringsvolume	285 miljoen € in 2023 (570 miljoen € in 2022)	1 miljard € in 2023 (2,4 miljard € in 2022)	600 miljoen € in 2023 (1,3 miljard € in 2022)	923 miljoen £ in 2023 (2,4 miljard £ in 2022)
'Prime' nettorendement	4,75% - 5,25%	ca. 5,1%	ca. 5,0%	4,50% - 4,75% (6,5% - 7,5% voor vastgoed in het middensegment)
Andere opmerkingen		Hogere energiekosten, personeelstekorten en strengere regelgeving bemoeilijken de financiering voor exploitanten en maken investeerders voorzichtiger, wat leidt tot langere transactieprocessen.		De ouderenzorgmarkt in het VK wordt gefinancierd door een mix van publieke middelen ('Local Authorities' en 'National Health Services') en private middelen ('self-payers'). Het aandeel van residenten die hun verblijf financieren met private middelen is de voorbije jaren sterk gestegen (46% van de markt). Personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot zorgbehoeften, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie sociale zorgdiensten bekomen bij 'Local Authorities' (43%). De National Health Services financieren senioren met primaire zorgbehoeften (9%).

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

	Finland	Zweden	Ierland	Spanje
Bevolking van 80 jaar en ouder	van 5,9% nu naar 11,1% in 2060	van 5,5% nu naar 9,3% in 2060	van 3,6% nu naar 10,6% in 2060	van 6,1% nu naar 15,1% in 2060
# bedden in woonzorgcentra	80.000 bedden in 2.650 zorglocaties De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is.	88.000 bedden voor ouderen en 28.000 bedden voor mensen met speciale zorgbehoeften Ca. 50% van de Zweedse gemeenten meldt een tekort aan huisvesting voor mensen met speciale zorgbehoeften en 33% meldt een tekort aan huisvesting voor ouderen met zorgbehoeften.	26.000 bedden in 420 zorglocaties De vraag naar zorgvastgoed blijft groot door de consolidatie van zorgaanbieders en de interesse van REIT's, terwijl het aanbod beperkt is omdat niet aan de prijsverwachtingen van verkopers wordt voldaan. Veel van de resterende gebouwen in particulier bezit zijn ouder en in veel gevallen niet futureproof. Door het hoge renteklimaat waren er in 2023 minder transacties dan in voorgaande jaren.	395.000 bedden in 5.560 zorglocaties en nog eens 28.000 bijkomende bedden in aanbouw De interesse van investeerders is matig, investeerders en exploitanten zijn zeer selectief wat betreft de kwaliteit van het vastgoed en de locatie. Het topsegment van de markt wordt gezien als een veilige haven in vergelijking met het secundaire segment. De fundamenten van de sector blijven echter zeer sterk (bevolking, stijgende vraag, mismatch tussen vraag en aanbod, veroudering van het huidige aanbod, enz.).
Exploitanten	De Finse welzijnsdiensten (gefinancierd met nationale belastingen) zijn verantwoordelijk voor het verlenen van zorg aan de inwoners. Ofwel leveren zij de zorg zelf als publieke exploitanten, ofwel organiseren zij de zorg door deze uit te besteden aan private of non-profit zorgexploitanten. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ca. 55%.	In Zweden zijn de gemeentebesturen (gefinancierd met overheidsgeld) verantwoordelijk voor de zorgverlening aan hun inwoners. De focus van sommige gemeentebesturen lijkt te verschuiven naar het geven van keuzevrijheid zodat mensen hun eigen zorgverlener kunnen kiezen. Private zorgexploitanten, die hun marktaandeel de afgelopen jaren sterk hebben zien stijgen, worden beschouwd als een centraal onderdeel van die keuzevrijheid.	Ca. 20% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de publieke sector, terwijl ca. 70% wordt uitgebaat door de private sector (50:50 verdeeld tussen groepen en individuele exploitanten) en 10% wordt geëxploiteerd door de non-profitsector.	62% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de private sector, terwijl 38% door de publieke sector wordt uitgebaat.
Investeringsvolume	350 miljoen € in 2023 (1.3 miljard € in 2022)	750 miljoen € in 2023 (675 miljoen € in 2022)	140 miljoen € in 2023 (430 miljoen € in 2022)	250 miljoen € in 2023 (433 miljoen € in 2022)
'Prime' nettorendement	ca. 4,9%	ca. 5,5%	5,0% - 5,5%	ca. 5,4%
Andere opmerkingen	Meer dan 70% van de kinderen van 1 tot 6 jaar was voltijds of deeltijds in een kinderdagverblijf ingeschreven. Ca. 28% van de kinderdagverblijven wordt door de private sector geëxploiteerd en hun aandeel zal naar verwachting in de toekomst verder toenemen.		Nagenoeg alle woonzorgcentra zijn opgenomen in het 'Nursing Home Support Scheme' (budget van 1,4 miljard € voor 2024), dat voorziet in een gegarandeerd weektarief per bed en wordt gesubsidieerd door overheidsfondsen om eventuele tekorten te compenseren voor bewoners die hun zorgkosten niet kunnen betalen.	

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2. Klimaatverandering aanpakken

2.1 De impact van klimaatverandering op onze portefeuille beperken

Klimaatverandering kan leiden tot warmere zomers op het Europese continent, wat kan betekenen dat gebouwen moeten worden aangepast om de binnentemperatuur comfortabel te houden voor de bewoners. Dat is met name van cruciaal belang in de ouderenzorg, aangezien deze kwetsbare groep gevoelig is voor hoge temperaturen. De stijging van de temperatuur kan leiden tot een complete herziening van de manier waarop gebouwen worden ontworpen, met meer aandacht voor actieve en passieve koeling van gebouwen. Bovendien kan de klimaatverandering leiden tot een stijging van de zeespiegel en tot extreme weersomstandigheden die schade kunnen toebrengen aan gebouwen, zoals de overstromingen van 2021 die enkele

gebouwen van de Groep in Duitsland hebben getroffen.

Om de risico's van klimaatverandering te beperken, hebben we een building assessment framework ingevoerd (zie pagina 41) dat een evaluatie omvat van 42 risico-elementen, uitgevoerd in verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw. Als onderdeel van deze building assessment hebben we in 2023 een 'climate change risk assessment' uitgevoerd om een beter inzicht te krijgen in de fysieke en transitierisico's voor onze portefeuille.

De eerste iteratie van de 'climate change risk assessment' werd uitgevoerd met de hulp en expertise van een externe partner, waardoor de weg werd vrijgemaakt voor verdere ontwikkeling in-house in de toekomst. De methodologie is afgestemd op de TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) en gebaseerd op principes die vergelijkbaar zijn met risicomodelen voor rampen, waarbij gebruik wordt gemaakt van klimaat- en sociaaleconomische modelgegevens van verschillende bronnen. Deze uitgebreide klimaat- en sociaaleconomische gegevens

omvatten naast transitierisico's ook fysieke risico's zoals extreme temperatuur, droogte, bosbranden, overstromingen (van rivieren of door regenval), waterstress en cyclonen. Hoewel bij de beoordeling geen strategieën voor risicobeperking op asset-niveau werden onderzocht, werd er wel gekeken naar mogelijkheden met betrekking tot energie-efficiëntie, materiaalgebruik, robuustheid, innovatie en nieuwe markten.

De volgende stappen omvatten gerichte acties, waarbij erkend wordt dat sommige fysieke risico's overheidsinterventie vereisen, terwijl andere door exploitanten of eigenaren kunnen worden aangepakt. Er is een grondige herziening gepland van bestaande en aanbevolen risicobeperkende maatregelen als reactie op geïdentificeerde risico's zoals overstromingen en extreme temperaturen. Onze inzet voor proactief risicomanagement onderstreept onze toewijding aan het aanpakken van klimaatuitdagingen in een dynamisch en veranderend landschap.



Aedifica's grootste uitdaging zal erin bestaan de broeikasgas-uitstoot te verminderen die voortvloeit uit het energieverbruik van de exploitanten en bewoners.

Raoul Thomassen
COO



Oulu Valjastie - Oulu (FI)



DE ECOLOGISCHE VOETAFDruk VAN ONZE PORTEFEUILLE EN ONZE HUURDERS VERKLEINEN

- Energie-efficiënte gebouwen (her)ontwikkelen
- Investeren in energie-efficiënte installaties
- Instrumenten voor de evaluatie van gebouwen invoeren
- Samenwerken met exploitanten om hun energieverbruik te verminderen

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

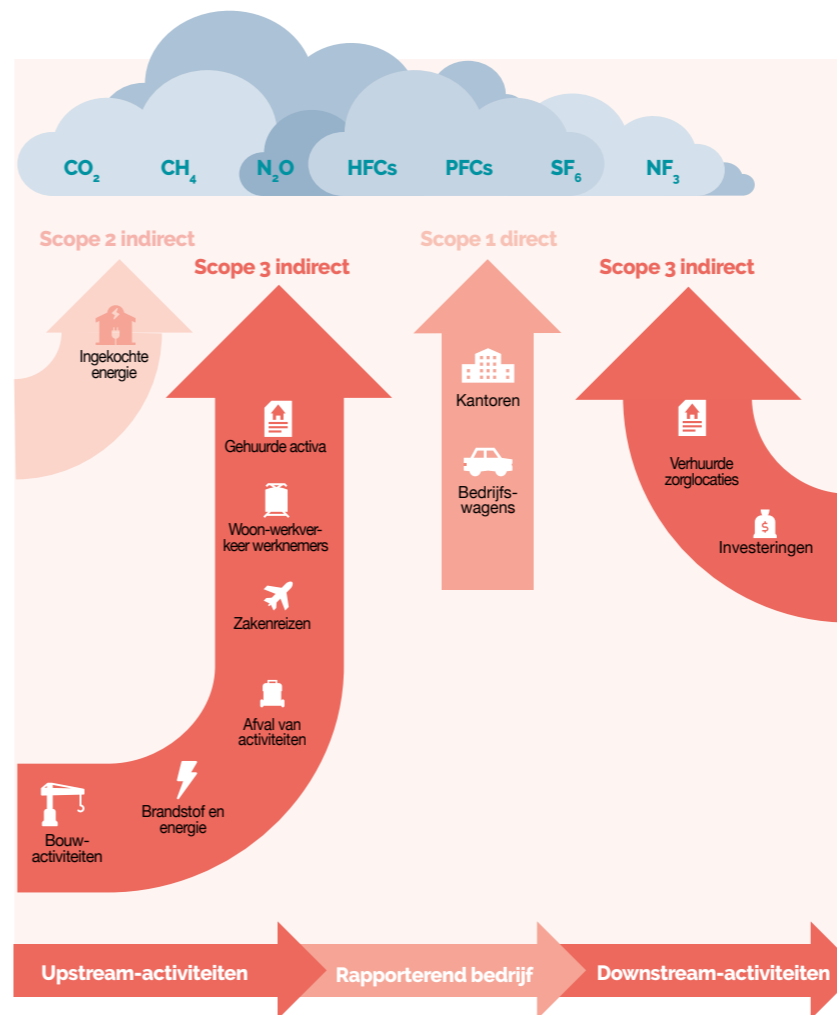
2.2 Onze impact op de klimaatverandering beperken

Aedifica engageert zich om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen van haar volledige portefeuille tot netto-nul te reduceren om aan de doelstellingen van het Akkoord van Parijs te voldoen en zo bij te dragen aan de aanpak van de klimaatcrisis. Het terugdringen van de gevolgen van de opwarming van de aarde zal grotendeels afhangen van het verder beperken van de uitstoot van broeikasgassen die voortvloeien uit ons energieverbruik.

De broeikasgasuitstoot van onze bedrijfsactiviteiten in scope 1 en 2 is zeer beperkt. Aedifica is niet direct betrokken bij de exploitatie van haar woonzorgcentra (die scope 3 downstream broeikasgasuitstoot veroorzaken). Aangezien de exploitanten verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer en onderhoud van de gebouwen (met inbegrip van de technische installaties) en de aankoop van elektriciteit, heeft de Groep dus slechts een beperkte impact op de directe milieuprestaties van haar gebouwen. Als toonaangevende zorgvastgoedinvesteerder neemt Aedifica echter haar verantwoordelijkheid op en werken we actief samen met onze operatoren om de gebouwen op een efficiënte, veilige en duurzame manier te ontwikkelen, onderhouden en exploiteren.

'Netto nul-uitstoot van broeikasgassen' heeft niet alleen betrekking op de directe uitstoot (scope 1), maar ook op de indirecte uitstoot (scopes 2 en 3). De grootste uitdaging voor Aedifica is het verminderen van de downstream broeikasgasuitstoot van scope 3 (voornamelijk het energieverbruik van exploitanten en bewoners), die moeilijker te beheersen zijn.

Aangezien daarvoor een alomvattende aanpak en een grondige samenwerking met onze exploitanten noodzakelijk zijn, hebben we een netto-nul-broeikasgas-traject uitgewerkt.



Environmental Data Report

zal worden gepubliceerd in juni 2024

Evolutie van de dekking van energiegegevens¹

40%

2018

43%

2019

70%

2020

83%

2021

83%

2022

1. Uitgedrukt als percentage van de oppervlakte van de gerapporteerde gebouwen ten opzichte van de totale oppervlakte van de gebouwen in Aedifica's portefeuille in het desbetreffende boekjaar. Aanvullende gegevens die werden ontvangen na de publicatie van eerdere verslagen verbeterden de dekkingsgraden. De impact van aanvullende gegevens verzameld tot en met mei 2023: 40% in 2018, 43% in 2019, 85% in 2020, 91% in 2021.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2.3 Netto-nul-broeikasgastraject

Om klimaatneutraal te worden, implementeert Aedifica een netto-nul-broeikasgastraject dat elk aspect van de bedrijfsactiviteiten omvat. Elk van deze activiteiten draagt bij tot onze doelstelling om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen tot netto-nul te reduceren. Het zal een ambitieuze uitdaging worden waarbij samenwerking en kennisuitwisseling binnen de sector essentieel zijn. Aedifica engageert zich om haar stakeholders op dit traject te begeleiden.

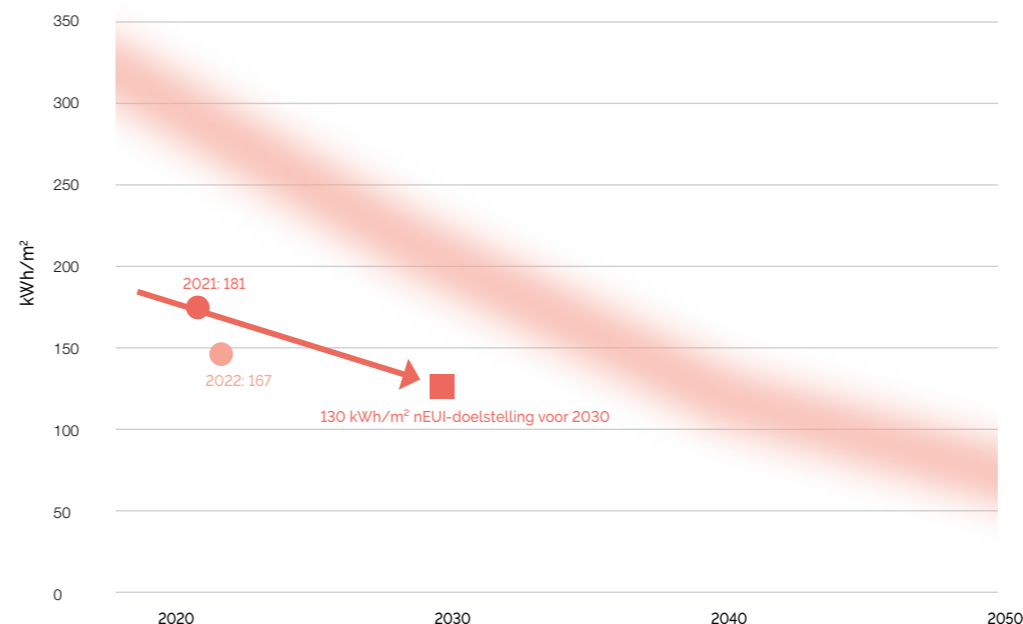
Als vastgoedeigenaar is de belangrijkste doelstelling van Aedifica voor de komende 10 jaar het verminderen van de intensiteit van het netto-energieverbruik (net energy use intensity – nEUI) van haar portefeuille:

- door gebouwen te verbeteren zodat de bruto-energievraag daalt;
- door ter plaatse hernieuwbare energie op te wekken zodat de netto-energievraag van het net vermindert.

Bovendien zal de aankoop van groene energie om aan de resterende netto-energievraag te voldoen, een extra positief effect hebben op het decarbonisatieproces. De wetenschappelijk onderbouwde ('science based') Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) dient als instrument en benchmark bij de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van de gebouwen en als richtlijn voor de ontwikkeling van de portefeuille in de verschillende landen waar Aedifica actief is.

Voor 2030 werd een tussentijdse doelstelling vastgelegd om de nEUI voor de volledige Aedifica-portefeuille te verminderen tot gemiddeld 130 kWh/m², terwijl er ook doelstellingen werden vastgelegd voor het uitvoerend comité en de country managers. De doelstellingen en metingen werden uitgevoerd in overeenstemming met de CRREM-definities.

TRAJECT NAAR NETTO-NUL-BROEIKASGASUITSTOOT IN DE EUROPESE GEZONDHEIDSZORGSECTOR ¹



Bedrijfsactiviteiten	Acties voor dit decennium
Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Levenscyclusanalyses uitvoeren• Richtlijnen voor duurzame ontwikkeling invoeren• Een gebouwenpaspoort invoeren om de 'embodied carbon' te meten
Acquisities en desinvesteringen	<ul style="list-style-type: none">• ESG-analyses uitvoeren bij acquisities• Gebruik maken van op CRREM gebaseerde trajecten
Bestaande investeringen	<ul style="list-style-type: none">• Instrument voor de evaluatie van gebouwen uitrollen• Prestaties benchmarken• Doelstellingen vastleggen op land- en gebouwniveau• Groene investeringen
Samenwerking met exploitanten	<ul style="list-style-type: none">• Groene huurcontracten uitrollen en exploitanten informeren• Operator Days organiseren• Slimme meters installeren
Bedrijfsbeheer	<ul style="list-style-type: none">• Monitoren en compenseren van CO₂-impact• Medewerkers opleiden• Reisbeleid vergroenen

167 kWh/m²
Aedifica effectief in 2022 ²

130 kWh/m²
nEUI-doelstelling voor 2030

1. De strook toont de gecombineerde trajecten die de verschillende overheden hebben vastgelegd voor de gezondheidszorgsector in hun landen (de acht landen waar Aedifica actief is) in het kader van het Akkoord van Parijs, uitgedrukt in intensiteit van het netto-energieverbruik (kWh/m²).
2. Deze emissiegegevens hebben betrekking op het jaar 2022 en zullen worden bijgewerkt in het Environmental Data Report dat in juni 2024 zal worden gepubliceerd.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2.4 Building assessment framework

Aedifica heeft een 'building assessment framework' uitgewerkt dat ons technisch property management team een structuur biedt om de kwaliteit van elk gebouw te controleren. Hoewel Aedifica niet rechtstreeks betrokken is bij de exploitatie van de woonzorgcentra, hebben we wel invloed op de manier waarop de infrastructuur wordt ontworpen, gebouwd en onderhouden in overeenstemming met de veranderende regelgeving en de huidige bouwtechnieken. Het building assessment framework is gebaseerd op drie pijlers: een goede controle van de algemene onderhoudstoestand, het energieverbruik en het duurzaamheidskarakter van onze gebouwen, en de naleving van alle toepasselijke voorschriften.

De duurzaamheidspijler van het building assessment framework biedt de lokale Aedifica-teams een draaiboek om de milieu-impact van hun respectieve portefeuille tot een minimum te beperken. Dit framework definieert technische vereisten voor energie-efficiëntie, milieuaspecten (bv. maatregelen om het waterverbruik te verminderen en de biodiversiteit te verbeteren), gezondheidscriteria (bv. ventilatiepercentages voor de luchtkwaliteit) en criteria voor de levenskwaliteit van de bewoners (bv. toegankelijkheid) voor toekomstige ontwikkelingsprojecten. Onze ontwikkelingsprojecten in Nederland voldoen over het algemeen al aan de meeste van die criteria, aangezien de Nederlandse versie van ons framework voor duurzame ontwikkeling vergelijkbaar is met de normen van de gemeentelijke praktijkrichtlijn (GPR).

Bovendien voeren wij als onderdeel van de gebouwenbeoordeling ook een evaluatie uit van 42 risico-elementen. Voor elke ontwikkeling, acquisitie en bestaande investering beoordelen wij een reeks potentiële risico's, waaronder verlies van algemeen gebruik van het gebouw, overstromingsrisico, stabiliteitsrisico, brandrisico, explosierisico, de impact op het milieu, energie/duurzaamheidscertificering en gezondheids- en veiligheidskwesties.

Building assessment framework



Onderhoud

- Gedetailleerde conditiebeoordelingen vanuit het bureau en ter plaatse conform de NEN2767-norm.
- Bezoeken ter plaatse door het operations team of door onafhankelijke deskundigen.
- Hanteren van een eenduidige aanpak in de verschillende landen.
- Follow-ups met de exploitanten.

Duurzaamheid

- Verzamelen en valideren van energiegegevens op jaarlijkse basis.
- Evalueren van de voortgang van het netto-nul-broeikasgastraject met behulp van het wetenschappelijk onderbouwde CRREM-instrument.
- Beoordelen van de aanpassing aan het klimaatveranderingrisico.
- Definiëren en implementeren van richtlijnen voor duurzame ontwikkeling per land.
- Energielabels en energie-audits leveren input voor maatregelen om de energie-efficiëntie te verbeteren (inclusief opwekking van hernieuwbare energie ter plaatse) en input voor de CRREM-trajecten per gebouw.

Compliance

- Regelgevings- en risicokader: aan de hand van een gestandaardiseerde matrix (aangepast aan de lokale regelgeving) wordt beoordeeld of een gebouw aan alle voorschriften voldoet. Dit varieert van bouwvergunningen en liftcertificaten tot overstromingsrisicobeoordelingen.
- Zorgen voor de naleving van structurele en bouwtechnische voorschriften om de gezondheid en veiligheid van bewoners en werknemers te waarborgen door toezicht te houden op en ondersteuning te bieden aan exploitanten in hun verantwoordelijkheden voor het technisch beheer van gebouwen.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2.5 Betere gebouwcertificering

Om de intrinsieke energieprestaties van de gebouwen in onze portefeuille adequaat te kunnen beoordelen, verzamelen we voortdurend informatie van onze exploitanten en benchmarken we hun relatieve prestaties. Hiervoor vergelijken we het werkelijke energieverbruik met de energieniveaus die zijn vastgelegd in de geldende EPC -standaard ¹.

EPC's werden voor het eerst geïntroduceerd als onderdeel van de 'EU Energy Performance of Buildings Directive' en zullen in de toekomst een belangrijke rol blijven spelen als onderdeel van de 'EU Taxonomy'-regelgeving. EPC's geven ons een onafhankelijk beeld van de energie-efficiëntie van een gebouw door niet alleen een label, maar ook een schatting van de energie-intensiteit te documenteren. Gebouwen met een EPC van niveau C of beter worden beschouwd als conform de normen/ambities van het land.

Sinds we in 2020 zijn begonnen met het in kaart brengen van de bestaande certificaten in onze portefeuille, hebben we een uitgebreid overzicht kunnen samenstellen. We hebben de EPC-dekking van de hele portefeuille verhoogd van 76% in 2022 naar 90% in 2023 (+18%).

Op basis van de inzichten uit ons EPC-overzicht hebben we een duidelijk stappenplan ontwikkeld om de energie-efficiëntie van de portefeuille structureel te verbeteren:

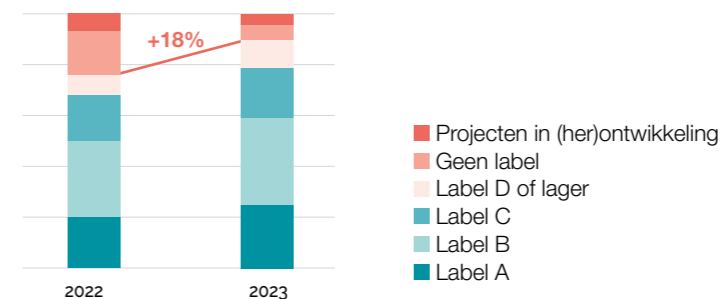
- Voor nieuwe ontwikkelingsprojecten zal ons framework voor duurzame ontwikkeling helpen om onze doelstellingen voor energie-intensiteit te behalen.
- Op basis van het building assessment framework voor bestaande gebouwen zullen renovatieplannen worden onderzocht met de exploitanten.
- Financiering via duurzame financiële instrumenten zal investeringen in duurzame nieuwbouwprojecten of specifieke duurzaamheidsprojecten in de bestaande portefeuille gemakkelijker maken.
- Energie-inefficiënte gebouwen zullen in aanmerking komen voor vastgoedrotatie wanneer renovatie niet haalbaar is.

1. Energieprestatiecertificaat. EPC's bieden een onafhankelijke beoordeling van de energie-efficiëntie van een gebouw door niet alleen een label maar ook een schatting van de energie-intensiteit te documenteren. Aangezien de EPC-schaal die wordt gebruikt om gebouwen in België te classificeren verschilt per regio en bouwtype, en om de vergelijkbaarheid binnen de portefeuille te verbeteren, wordt de energie-intensiteit voor Belgische gebouwen opnieuw in kaart gebracht op basis van de EPC-schaal 'Openbare Gebouwen'. Merk op dat de EPC-categorie 'Openbare gebouwen' momenteel wordt uitgefaseerd en vervangen door het EPC 'Niet-residentiële eenheden'.

2. De EPC-dekking en de verdeling van EPC's per categorie zijn onderworpen aan een 'limited assurance'-beoordeling door EY Bedrijfsrevisoren BV (zie pagina 221).

90%
EPC-dekking

VERDELING VOLGENS EPC-NIVEAU²
(% VAN TOTALE M² VAN PORTEFEUILLE)



Cert-Tot	Vloeroppervlakte (in m ²)	Vloeroppervlakte (in %)	Waarde van de activa (in miljoen €)
Label A	546.000	25%	1.329
Label B	740.000	34%	2.118
Label C	445.000	20%	1.155
Label D of lager	245.000	11%	565
Geen label	128.000	6%	329
Projecten in (her)ontwikkeling	86.000	4%	93

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2.6 De daad bij het woord voegen

In elke fase van ons waardecreatieproces streven wij ernaar onze impact op het milieu te verminderen door efficiënte gebouwen aan te schaffen en gebouwen te (her)ontwikkelen om het energieverbruik en het gebruikerscomfort te optimaliseren en de exploitatiekosten voor de exploitanten te verlagen.



Seniorenquartier Sehnde

- Ontwikkelingsproject
- Ligging: Sehnde – Duitsland
- Opgeleverd in maart 2023
- Capaciteit: 90 bewoners
- Investering: ca. 14 miljoen €¹

Bij de bouw van Seniorenquartier Sehnde hebben we niet alleen gekeken naar hoe we het gebouw zo comfortabel mogelijk kunnen maken, maar ook naar energie-efficiëntie. We hebben ervoor gezorgd dat ons gloednieuwe woonzorgcentrum in de gelijknamige stad voldoet aan de hoge energie-efficiëntienorm 'KfW-EH 55', waarmee we onze voortdurende inzet voor duurzaamheid benadrukken. Met een intensiteit van het netto-energieverbruik van ca. 100 kWh/m² wordt in dit gebouw op een energiezuinige manier ouderenzorg verleend aan 90 bewoners.

Bovendien wordt 55% van de verwarmings- en verkoelingsbehoeften geleverd door hernieuwbare energiebronnen, waardoor de ecologische voetafdruk van het gebouw aanzienlijk wordt verkleind.

1. Inclusief grondpositie en bouwwerken.



Edingley Lodge

- Renovatieproject
- Ligging: Edingley – Verenigd Koninkrijk
- Voltuoid in april 2023
- Capaciteit: 49 bewoners
- Investering: ca. 3 miljoen €

In 2023 investeerde Aedifica in de renovatie van Edingley Lodge, een woonzorgcentrum in het kleine Britse dorpje Edingley dat plaats biedt aan 49 bewoners. Dankzij de implementatie van verschillende maatregelen verbeterden we het energieprestatiecertificaat van niveau 'D' naar 'B', wat wijst op een aanzienlijke verbetering van de energie-efficiëntie. Als gevolg van het renovatieproject daalde de intensiteit van het netto-energieverbruik tot ca. 180 kWh/m².

De genomen maatregelen omvatten extra isolatie van de gebouwschil, de vermindering van de luchtdoorlatendheid, de installatie van automatische lichtregelaars en de integratie van hernieuwbare energieopwekking via zonnepanelen. Als gevolg hiervan is het energieverbruik na de renovatie gedaald tot ongeveer een derde van de gebruikelijke niveaus in bestaande gebouwen.



Clondalkin Nursing Home

- Acquisitie
- Ligging: Dublin – Ierland
- Verworven in juli 2023
- Capaciteit: 150 bewoners
- Investering: ca. 38 miljoen €

Clondalkin Nursing Home in Dublin werd halverwege 2023 gekocht door Aedifica. Met een intensiteit van het netto-energieverbruik van ca. 106 kWh/m² kreeg het nieuwe gebouw een A3 'Building Energy Rating' (BER).

Dankzij de grondig geïsoleerde schil heeft dit moderne gebouw een hoge mate van compactheid en energie-efficiëntie. Een warmtekoppeling vermindert het energieverbruik. Bovendien gaan in Clondalkin Nursing Home energie-efficiëntie en comfort voor de bewoners hand in hand. Het nieuwe gebouw sluit naadloos aan op de historische omgeving waarin het is ingebed. Natuurlijke ventilatie verhoogt het comfort en vermindert de afhankelijkheid van mechanische systemen. Er worden nog aanvullende duurzaamheidsmaatregelen onderzocht, ter illustratie van de langetermijndialoog rond duurzaamheid die we met onze huurders voeren.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Ontwikkeling van een duurzame schoolcampus in Oulu

- Acquisitie & ontwikkelingsproject
- Ligging: Oulu – Finland
- Initiële gebouw aangekocht in augustus 2022, project afgerond in juni 2023
- Totale capaciteit: 640 leerlingen
- Totale investering: ca. 19 miljoen €

Aedifica heeft via haar lokale Hoivatilat-team de krachten gebundeld met de stad Oulu om de Riis-takuja-school uit te breiden tot een grote campus van twee gebouwen die verbonden zijn door een gemeenschappelijke speelplaats.

In de zomer van 2022 voltooiden we daarom de aankoop van het initiële schoolgebouw, dat in 2016 door de stad Oulu was gebouwd. Met een oppervlakte van meer dan 3.400 m² bood de school plaats aan 300 leerlingen. Na de voltooiing van de acquisitie begon de bouw van het Jahtivoudintie-uitbreidingsproject dat ontworpen en ontwikkeld werd door onze collega's bij Hoivatilat. In minder dan een jaar tijd werd het nieuwe gebouw in juni 2023 opgeleverd. Met deze uitbreiding van meer dan 3.600 m² kon de schoolcampus aan het begin van het nieuwe schooljaar 340 bijkomende leerlingen verwelkomen.

Tijdens het ontwikkelingsproces hebben we extra aandacht besteed aan milieunormen en energie-efficiëntie. Met een intensiteit van het netto-energieverbruik van ca. 150 kWh/m² behaalden beide gebouwen op de schoolcampus EPC-niveau 'B'. De campus wordt verwarmd met stadsverwarming, die de komende jaren CO₂-neutraal zal worden. Door ons aan te sluiten op een collectieve warmtebron vergemakkelijken we dus de overgang naar hernieuwbare energiebronnen.

Zoals bij al onze ontwikkelingsprojecten hielden we niet alleen rekening met de ecologische prestaties van de campus, maar gaven we ook prioriteit aan het comfort en het welzijn van de eindgebruikers: de leerlingen. We gingen daarbij verder dan het ontwerpen van een stimulerende leeromgeving en hebben ook de gemeenschappelijke speelplaats compleet heringericht. Om de veiligheid en toegankelijkheid van de schoolcampus te garanderen, hebben we bovendien de aangrenzende rijbaan voor licht verkeer verplaatst.



Oulu Jahtivoudintie - Oulu (FI)

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Partners



Aedifica staat in constante dialoog met haar stakeholders. Dat doen we niet alleen door transparant te communiceren naar investeerders en analisten over onze prestaties en het werk dat we verrichten, maar ook door een open dialoog aan te gaan met onze exploitanten. Daarnaast houden we ook de vinger aan de pols bij de communities waarin we actief zijn.

In 2023 vertaalde zich dat op een concrete manier in succesvolle edities van onze Operator Days en Community Days, steun aan verschillende goede doelen, betrokkenheid in opleidingsprogramma's aan universiteiten, deelname aan verschillende sectorevenementen en investeerdersbeurzen, en nog meer.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

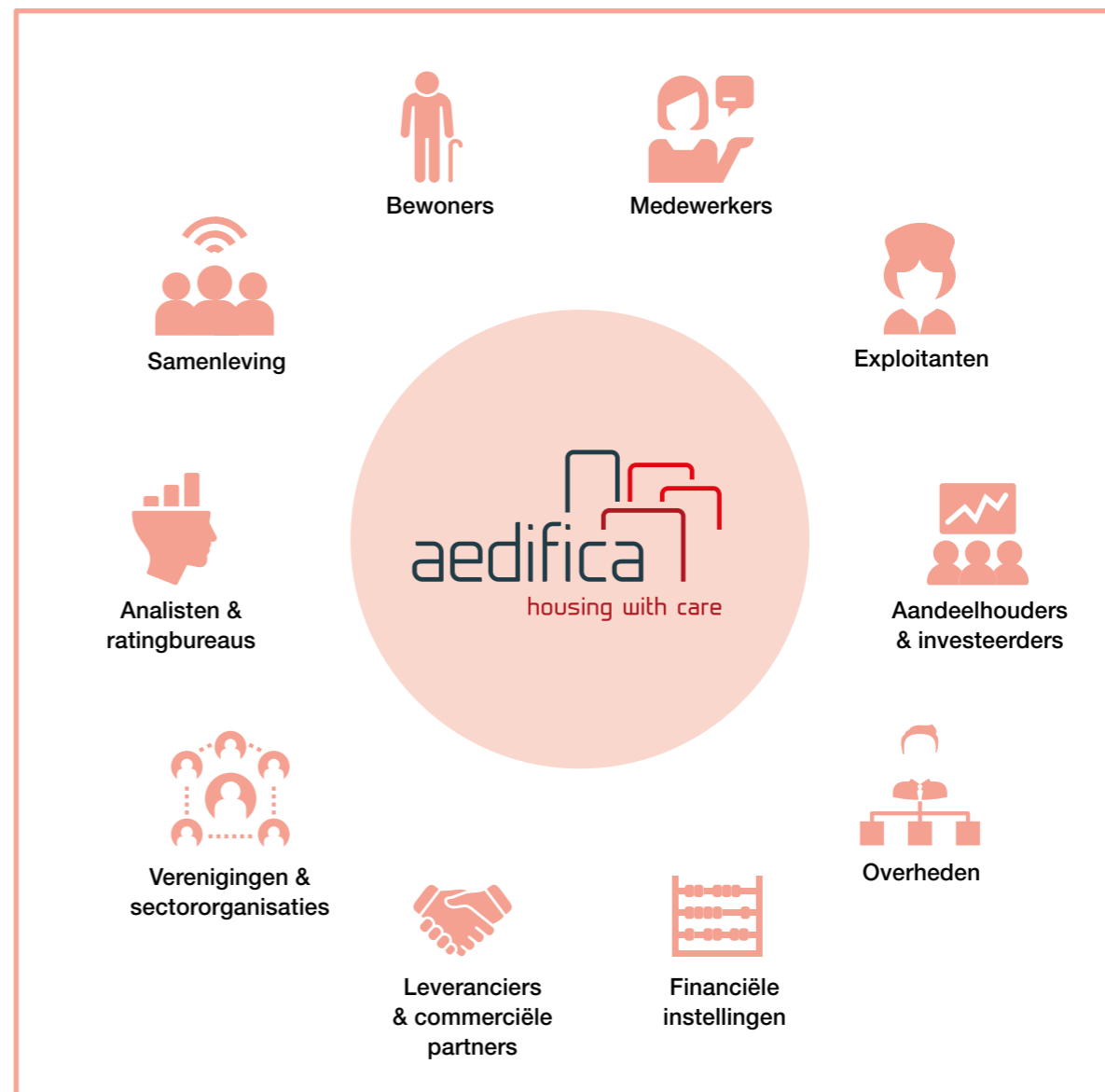
Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1. Onze voornaamste stakeholders

Aedifica wil de verschillende groepen stakeholders samenbrengen die een impact hebben op het dagelijkse leven van de bewoners en het zorgpersoneel die wonen en werken in onze gebouwen. We willen een partner zijn voor al deze stakeholders door actief te luisteren, kennis te delen en hen te informeren over de nieuwste ontwikkelingen in de vastgoedsector. Bovenal zijn de relaties met onze exploitanten en communities essentieel voor het creëren van duurzame waarde op lange termijn.



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Stakeholders	Onze manier van betrokkenheid	Onze gedeelde verwachtingen
Exploitanten	<ul style="list-style-type: none"> • Bezoeken ter plaatse, conditiemeting van gebouwen • Tevredenheidssurvey • Operator Days • Evenementen • Continu informeel contact 	<ul style="list-style-type: none"> • Energie-efficiënte gebouwen die specifiek voor zorgdoeleinden zijn ontworpen • Duurzame langetermijnrelatie • Vergunningen • Nieuwe ontwikkelingen • Energie- en waterverbruik • Bezettingsgraad • Gebouwcondities • Zorgkwaliteit
Medewerkers	<ul style="list-style-type: none"> • Gedragscode, HR-beleid • Aantrekkelijk salarispakket • Functioneringsgesprek • Tevredenheidssurvey • Dagdagelijkse communicatie, townhall meetings, intranet • Aedifica Academy • Community Days 	<ul style="list-style-type: none"> • Ethische arbeidsomstandigheden • Eerlijke voordelen • Inclusieve en veilige werkplek • Welzijn van medewerkers • Tevredenheid en betrokkenheid van medewerkers • Bedrijfsprestaties • Persoonlijke prestaties • Persoonlijke ontwikkeling door training en loopbaanontwikkeling • Maatschappelijke betrokkenheid • Toegankelijk en betrouwbaar management met sterke ethische waarden
Leveranciers & commerciële partners	<ul style="list-style-type: none"> • Charter voor verantwoorde leveranciersrelaties • Projectontwikkeling • Aanbestedingsprocedures 	<ul style="list-style-type: none"> • Projectontwikkeling • Naleving van normen inzake ouderenzorg • Gezondheid en veiligheid • Milieu-impact • Bedrijfsethiek • Samenwerking op lange termijn
Aandeelhouders, investeerders & financiële instellingen	<ul style="list-style-type: none"> • Algemene vergadering • Contact met management & investor relations • Website & social media • Persberichten, financiële rapportering • Roadshows & aandeelhoudersbeurzen • Ratings/resultaten van ratingbureaus 	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële prestaties • Zorgvuldig beheer van financiële middelen • Waardecreatie, dividenduitkering en rendement op lange termijn • Naleving van corporate governance • Rol in de samenleving • Verantwoord beleggen
Analisten & ratingbureaus	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarverslagen & persberichten • Bekendmaking financiële resultaten via persbericht & webinar • Deelname aan roadshows en conferenties • Contact met management & investor relations • Vragenlijsten • Thematische evenementen • Eén-op-één vergaderingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Transparante, nauwkeurige en betrouwbare rapportering en tijdige verspreiding van informatie • Toegang tot management • Duidelijke en consistente investeringsstrategie/beleid • ESG-beoordeling
Overheden, verenigingen & sectororganisaties	<ul style="list-style-type: none"> • Rondetafelgesprekken • Compliance screening • Ledenbijeenkomsten • Thematische evenementen • Eén-op-één vergaderingen 	<ul style="list-style-type: none"> • Naleving van wettelijke vereisten • Markttrends
Samenleving & gebruikers/bewoners	<ul style="list-style-type: none"> • Website, social media • Jaarverslagen & persberichten • Expertise delen op scholen, universiteiten & andere trainingen • Lidmaatschappen • Community Days, programma voor maatschappelijke betrokkenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Rol in de samenleving • Maatschappelijke betrokkenheid • Onderzoek van (toekomstige) behoeften



HGH Leiden - Leiden (NL)

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2. Relaties versterken

2.1 Relaties met exploitanten

Partners in zorgvastgoed

We zetten ons voortdurend in voor onze partners door hen proactief te benaderen en goede banden met hen te onderhouden. Op die manier proberen we hun behoeften te begrijpen en de kwesties te bespreken die voor hen van belang zijn. Die open houding ligt aan de basis van de identiteit en de langetermijnvisie van de Groep.

Het opbouwen en versterken van relaties met onze exploitanten en communities is essentieel voor het creëren van duurzame waarde op lange termijn. Inzicht verwerven in de behoeften waarin wij kunnen voorzien, helpt ons om hen vastgoedoplossingen op maat te bieden die hen helpen succesvol te zijn en waarde te creëren voor de samenleving.

Aandacht voor de zorgkwaliteit in onze gebouwen

Het is Aedifica's bedrijfsmissie om haar partners duurzame vastgoedoplossingen te bieden zodat zij mensen kunnen bijstaan en verzorgen in een veilige en goed uitgebouwde infrastructuur die bijdraagt tot hun waardigheid en levenskwaliteit. Omdat het welzijn van de zorggebruiker onze hoogste prioriteit heeft, besteden we ook aandacht aan de zorg die in onze woonzorgcentra wordt verleend.

Daarom wijzigen we onze bestaande huurovereenkomsten zodat de huurders zich er uitdrukkelijk toe verbinden om

- kwaliteitszorg te verlenen aan de bewoners in de gebouwen van de Groep volgens de geldende fundamentele zorgnormen;
- de ethische principes van Aedifica's charter voor verantwoorde leveranciersrelaties te respecteren (zie pagina 52).

We maken ook afspraken met onze huurders om zorginspectierapporten te delen om tijdig inzicht

te hebben in de zorgkwaliteit van onze woonzorgcentra, zoals die wordt beoordeeld door de inspectieautoriteiten.

Meer dan 41% van de huurovereenkomsten van onze woonzorgcentra bevatten reeds een uitdrukkelijke verbintenis om de zorgkwaliteitsnormen na te leven en te rapporteren over zorginspectierapporten.

Exploitantensurvey: feedback verzamelen

Om de twee jaar organiseert Aedifica een specifieke survey rond de betrokkenheid van haar exploitanten om beter te begrijpen op welke gebieden we onze organisatie en samenwerking verder kunnen verbeteren. Aangezien de laatste survey in 2021 werd uitgevoerd, hebben we in 2023 een gelijkaardige survey uitgevoerd zodat we de resultaten kunnen updaten, vergelijken en belangrijke trends in de zorgsector kunnen identificeren.

De resultaten van de survey geven interessante inzichten in onze huidige diensten en interacties, maar ook in potentiële bijkomende behoeften van exploitanten en strategische prioriteiten. Na ontvangst worden de resultaten geanalyseerd en besproken binnen de Aedifica-teams en met de exploitanten zelf. Door de ontwikkeling van specifieke actieplannen per land dienen deze resultaten als basis voor verbeteringen in de samenwerking en dialoog van Aedifica met haar huurders.

Met een respons die 32% hoger lag dan in 2021, bleken huurders opnieuw geïnteresseerd om deel te nemen aan de survey. De topprioriteiten voor exploitanten bleven grotendeels hetzelfde. Het vinden van gekwalificeerd personeel en het verbeteren van de bezettingsgraad blijven de grootste zorgen voor onze huurders. Daarnaast gaven ze een nieuwe prioriteit aan: het verbeteren van de operationele marge.

TOPPRIORITEITEN VOOR EXPLOITANTEN

1. Beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel
2. Verbetering van de bezettingsgraad
3. Verbetering van de operationele marge

41%

van onze woonzorgcentra hebben huurcontracten met een zorgkwaliteitsverbintenis



Met dit initiatief willen we zorgoperatoren inspireren om ESG-opportunities te grijpen en samen met ons te bouwen aan een duurzame toekomst.

Stéphanie Lomme

Country Manager Belgium



OPERATOR DAYS

Aedifica is zich bewust van de uitdagingen waarmee haar exploitanten dagelijks worden geconfronteerd. Hun prioriteit is het verlenen van zorg aan hulp-behoevende mensen, en niet noodzakelijk het beheer en technisch onderhoud onze gebouwen.

Om onze huurders te helpen met hun vastgoedproblemen, organiseren we Operator Days. Minstens eens in de drie jaar nodigen we vertegenwoordigers van huurders in elk van de regio's waar we actief zijn uit om deel te nemen aan een seminar om kennis en best practices uit te wisselen. Onderwerpen die aan bod komen betreffen onder meer:

- efficiënt vastgoedbeheer;
- investeringen in innovatie;
- nieuwe vastgoedgerelateerde zorgoplossingen;
- risico's en opportuniteiten van klimaatverandering.

OPERATOR DAYS IN BELGIË & HET VERENIGD KONINKRIJK

In maart 2023 organiseerde Aedifica twee Operator Days in Gent en Leuven voor haar Belgische huurders. Deze twee edities waren een succes met een opkomst van meer dan 300 vertegenwoordigers. In een reeks panels bespraken experts uit de sector duurzaamheidskwesties zowel vanuit theoretisch oogpunt – door te focussen op de behoefte aan beleid – als vanuit een meer praktisch oogpunt – door best practices uit te wisselen om zorginstellingen energie-efficiënter te maken.

Door het grote succes van beide evenementen worden er begin 2024 opnieuw twee Operator Days georganiseerd in België. Deze sessies zullen focussen op duurzame zorg en het verbeteren van de levenskwaliteit van rusthuisbewoners. Naast getuigenissen en panels met experts zullen er ook casestudies uit Finland gepresenteerd worden die ontworpen en ontwikkeld werden door ons Hoivatilat-team.

In mei 2023 organiseerde Aedifica ook een evenement voor exploitanten in The Shard in Londen. Meer dan 100 vertegenwoordigers van onze huurders namen eraan deel.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

25%

van onze zorglocaties hebben een groene huurbijlage

Aedifica verbindt zich ertoe

- best practices te delen
- energie- en waterintensiteiten te benchmarken
- samenwerking op het vlak van milieu te stimuleren in de vorm van groene huurcontracten
- MVO-kwesties te bespreken met lokale teams tijdens Asset Management-vergaderingen en Operator Days

Groene investeringen

Ontdek hoe we onze portfolio duurzamer maken

> pagina's 43-44

Focus on the long term

Aedifica focust op investeringen op lange termijn. Dat heeft een grote invloed op het soort infrastructuur dat we kopen of ontwikkelen, maar ook op het soort relaties dat we willen opbouwen en onderhouden met onze operatoren. Daarom analyseren wij bij aanvang van een project altijd het businessplan van de exploitant.

Gewoonlijk sluiten we langlopende triple net-huurovereenkomsten met de exploitanten van onze woonzorgcentra. Dat betekent dat deze exploitanten verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer en onderhoud van de gebouwen. Wij concentreren ons dan weer op het optimaliseren van de gebouwen en de relaties met onze uitbaters. We volgen voortdurend de ontwikkelingen binnen de markt en onderzoeken de behoeften van (toekomstige) bewoners van woonzorgcentra, zodat we onze investeringen daarop kunnen afstemmen.

Uit onze survey blijkt dat ecologische duurzaamheid net niet tot de drie belangrijkste prioriteiten van onze exploitanten behoort. Toch geeft 69% van de respondenten aan dat ze zich inzetten om in het kader van het Akkoord van Parijs hun uitstoot tot netto-nul te reduceren. Als verhuurder betekent dit dat wij met onze huurders moeten samenwerken om dit algemene doel te bereiken, groene investeringsmogelijkheden met hen moeten bespreken en de verbruiksintensiteit van het vastgoed moeten analyseren om inefficiënties op te sporen.

Groene huurcontracten

In dat verband heeft Aedifica een gemeenschappelijk referentiekader ontwikkeld voor de samenwerking met haar exploitanten. Dit heeft de vorm aangenomen van een groene bijlage bij de huurovereenkomsten die integraal deel zal gaan uitmaken van de huurcontracten in elk van de landen waar Aedifica actief is. De bijlage omvat wederzijdse verplichtingen (bijvoorbeeld het delen van gegevens over energieverbruik, het uitwisselen

van best practices/ervaringen, het afzien van bouwwerken die een negatieve invloed hebben op de milieuprestaties van gebouwen) enerzijds, en aanbevelingen voor de verdere verbetering van de milieuprestaties van gebouwen anderzijds. De bijlage wordt stap voor stap geïmplementeerd, na twee jaar heeft al 25% van de huurovereenkomsten in onze portefeuille een groene huurbijlage.

Samenwerken om onze milieu-impact te verminderen

Wat de downstream scope 3-emissies betreft, die in ons geval hoofdzakelijk bestaan uit emissies die voortvloeien uit de exploitatie van woonzorgcentra (zie pagina 39), werkt Aedifica voortdurend samen met haar huurders om de Building Assessment-resultaten te evalueren en de energie-efficiëntie te verbeteren. Hoewel de aard van onze huurovereenkomsten ons niet toelaat om rechtstreeks in te grijpen in de manier waarop huurders onze gebouwen exploiteren, vinden we in energie-efficiëntie vaak een gemeenschappelijk doel, vooral omdat de gestegen energiekosten bijkomende druk uitoefenen op de marges van de exploitanten.

In een toenemend aantal gevallen heeft samenwerking op dit gebied, geïnstitutionaliseerd via de groene huurovereenkomst (zie hierboven), geleid tot verdere stappen qua energie-efficiëntie. Bovendien konden exploitanten die aanbevelingen van energie-efficiëntieaudits implementeerden, genieten van relatief korte terugverdientijden. Dit proces moedigt innovatie aan, verlaagt de exploitatiekosten voor onze huurders en sluit aan bij Aedifica's engagement om de broeikasgasuitstoot te verminderen.



Seniorenhaus Lessingstrasse - Wurzen (DE)

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie



2.2 Maatschappelijke betrokkenheid

Aedifica hecht veel belang aan sociaal engagement en aan de communities waarin we onze activiteiten uitoefenen. Dat doen we niet alleen door jaarlijks een aantal goede doelen financieel te ondersteunen, maar ook door 'Community Days' te organiseren waarbij onze medewerkers op een concrete manier bijdragen aan het welzijn van onze community.

Community Days

Enkele jaren geleden lanceerde Aedifica haar Community Days-programma, dat medewerkers de kans biedt om één werkdag per jaar vrijwilligerswerk te doen in één van onze zorglocaties. Of het nu gaat om ondersteuning bij animatieactiviteiten, kleine klusjes of wandelingen met oudere bewoners, we stemmen ons programma steeds af op de behoeften van het zorglocatie en de mensen die er wonen en werken.

Door onze verschillende stakeholders te betrekken en met elkaar in contact te brengen, creëren onze Community Days een unieke toegevoegde waarde:

- De Community Days hebben een positief effect op de groeps sfeer, want ze zijn ook een teambuildingactiviteit die de transversale samenwerking tussen de verschillende teams van Aedifica stimuleert in een nieuwe context.
- Niet alleen versterkt het team de banden onderling, de Community Days stellen hen ook in staat om de communities waarin we actief zijn beter te begrijpen en de banden met de mensen die in onze gebouwen wonen en werken aan te halen.
- Bovendien geven Community Days onze medewerkers ook een beter idee van hoe mensen onze gebouwen feitelijk gebruiken. Hierdoor kunnen we onze zorglocaties nog beter afstemmen op de behoeften van de mensen die erin wonen, waardoor we hun levenskwaliteit verder kunnen verbeteren.

Na enkele proefprojecten in België werd het concept in 2023 internationaal uitgerold. Deze keer namen ook onze Finse collega's deel. In 2024 zullen er ook Community Days worden georganiseerd voor de andere lokale Aedifica-teams.

Community Days 2023 in België & Finland

8

zorglocaties bezocht

51

deelnemers

218

uren vrijwilligerswerk

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Steun aan goede doelen

Via financiële steun aan goede doelen, samenwerkingen met non-profitorganisaties en schenkingen in natura brengt Aedifica positieve, duurzame verandering in de samenleving. Bovendien steunt Aedifica regelmatig liefdadigheidsinitiatieven van haar werknemers door het ingezamelde bedrag te verdubbelen. Aedifica schenkt principieel in geen geval donaties aan politieke partijen of organisaties.

In 2023 richtte Aedifica haar steun aan goede doelen op projecten die de levenskwaliteit verbeteren van zowel de mensen die zorg ontvangen als de mensen die deze zorg verlenen.

• Stichting Philomela

Dankzij onze steun aan Stichting Philomela konden de bewoners en medewerkers van zes zorgresidenties in Nederland in 2023 genieten van een interactief klassiek concert.

• Fietsen voor het goede doel

Tien Aedifica-collega's fietsten samen meer dan 1.000 km om geld in te zamelen voor een duofiets voor de bewoners van woonzorgcentrum De Witte Bergen in Lichtaart (BE).

• Aedifica Grand Prix

We hebben de krachten gebundeld met het Special Olympics Comité om atleten met een beperking de kans te geven deel te nemen aan de Zesdaagse van Gent, een jaarlijks wielerevenement. Op die manier gaven we hen niet alleen een platform om hun vaardigheden te tonen, maar benadrukten we ook het belang van inclusiviteit in de sport.

• The Care Workers' Charity

In 2023 hebben we ook The Care Workers' Charity financieel ondersteund. Deze organisatie wil het leven van zorgmedewerkers verbeteren door verschillende toelagen te verstrekken, zoals crisistoelagen om ervoor te zorgen dat de basisbehoeften van zorgmedewerkers zijn voldaan, begrafenisuitkeringen, mentale gezondheidsprogramma's, enz.

• Mieli

We hebben een donatie gedaan aan Mieli, een Finse expertise-organisatie op het gebied van geestelijke gezondheid. De organisatie biedt crisisondersteuning en zet zich in voor het bevorderen en stimuleren van geestelijke gezondheid in elke leeftijdsgroep.

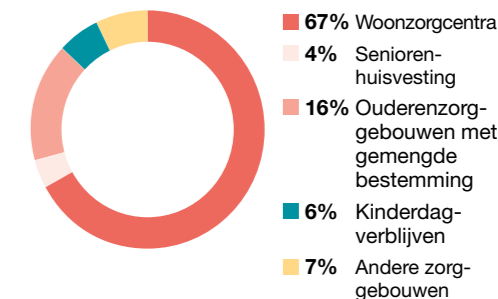
Bijdragen aan de samenleving door kwaliteitsvolle zorglocaties aan te bieden

Als zorgvastgoedinvesteerder draagt Aedifica bij tot een betere samenleving door innovatieve woonzorgconcepten te creëren voor diverse zorgcliënten. Onze focus ligt nog steeds op ouderen die verschillende vormen van residentiële zorg nodig hebben.

De afgelopen jaren heeft Aedifica zich echter ook gespecialiseerd in andere soorten woon- en zorglocaties, zoals woonzorgcentra voor personen met een handicap, kinderdagverblijven en scholen.

In 2023 boden ruim 617 gebouwen een thuis aan bijna 35.100 bewoners in heel Europa, terwijl meer dan 11.800 kinderen hun eerste stapjes konden zetten in onze kinderdagverblijven.

VERDELING VAN DE PORTEFEUILLE PER GEBOUWTYPE IN REËLE WAARDE (%)



40.000 €

steun aan goede doelen in 2023

Maatschappelijke betrokkenheid, impactbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's

Comty-Eng	Aedifica zet zich actief in voor een positieve impact op de lokale samenleving. Zie de toelichtingen in de sectie 'maatschappelijke betrokkenheid' voor details over onze acties voor de samenleving.
Hoofdkantoor	100%
Portefeuille	100%



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2.3 Banden binnen de sector

Expertise delen

Als toonaangevende zorgvastgoedspeler hebben we de verantwoordelijkheid om in onze sector te investeren, onze kennis te delen en samen te werken met belangrijke stakeholders. We doen dat niet alleen door Operator Days te organiseren (zie hierboven), maar ook door brancheverenigingen te ondersteunen, deel te nemen aan evenementen in de sector en kennis te delen in panels, seminars en universiteitsprogramma's.

Aedifica is één van de stichtende leden van de **Senior Housing & Healthcare Association (SHHA)**. Deze Europese vereniging heeft als doel om marktleaders (zowel exploitanten als investeerders) samen te brengen, inzichten te delen met de bredere markt, onderzoek en gegevens te helpen creëren en best practices aan te moedigen. In 2023 werkte Aedifica niet alleen mee aan een aantal publicaties van SHHA, maar namen we ook deel aan panelgesprekken die door de associatie georganiseerd werden.

Daarnaast nemen we ook deel aan **sector-evenementen**. Aedifica's senior management nam in 2023 deel aan verschillende evenementen rond vastgoed en beleggen. Niet alleen om het bedrijf te vertegenwoordigen, maar ook om deel te nemen aan panelgesprekken en workshops te geven. Bovendien nodigen we op onze Operator Days naast onze huurders ook andere partners uit de sector uit die een toegevoegde waarde kunnen betekenen voor het evenement.

Ons senior management is ook betrokken bij verschillende **opleidingen en universiteitsprogramma's**. CEO Stefaan Gielens is een frequente

gastspreker in het postgraduaatsprogramma in vastgoedkunde aan KU Leuven en ook andere leden van het uitvoerend comité en country managers delen geregeld hun kennis in opleidingen. Bovendien werden in 2023 regelmatig medewerkers uit het middenkader uitgenodigd als gastspreker aan de Karel de Grote Hogeschool en KU Leuven. Daarnaast verwelkomen we elk jaar stagiairs in onze kantoren en bieden hen de kans om waardevolle ervaringen op te doen in een internationale werkomgeving.

Onze MVO-aanpak doortrekken in de bedrijfsketen

Om duurzame best practices verder te verankeren in de vastgoedmarkt, hebben we een charter voor verantwoorde leveranciersrelaties ontwikkeld, geïnspireerd op het United Nations Global Compact (UNGC). Het verduidelijkt de sociale, ethische en duurzame verantwoordelijkheden van leveranciers die met Aedifica samenwerken. Het gaat daarbij om het naleven van Aedifica's bedrijfs-ethiek, de naleving van arbeidsnormen, ons anti-omkops- en corruptiebeleid en ons mensenrechtenbeleid, het zorgen voor een gezonde en veilige werkplek en het minimaliseren van de milieu-impact.

Met dit nieuwe charter voor verantwoorde leveranciersrelaties wil Aedifica haar partners in alle landen waar ze actief is een kader bieden om samen deze 10 fundamentele UNGC-principes te respecteren en te promoten. Daarnaast gaat Aedifica zelf ook verschillende engagementen aan om duurzame en evenwichtige relaties met haar leveranciers op te bouwen.



Alle deelnemers aan de Grand Prix werden gelauwerd.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Organisatie



We zijn zeer verheugd dat onze medewerkers Aedifica opnieuw hebben erkend als een 'Great Place to Work'. Ik wil alle medewerkers bedanken voor het enthousiasme en de inzet waarmee ze elke dag opnieuw Aedifica tot zo'n aangename en bruisende plek om te werken maken.

Stefaan Gielens
CEO

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1. Ons team



127
medewerkers

44
vrouwen

83
mannen

125
VTE's

42
jaar gemiddelde leeftijd

9
kantoren verspreid
over Europa

2.651
uren opleiding (+31%)

21
gemiddeld aantal opleidingsuren
per medewerker (+3%)

NATIONALITEITEN



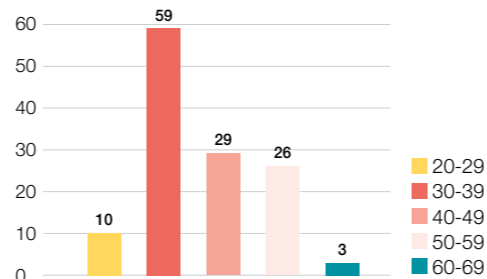
- 58 Belgisch
- 33 Fins
- 9 Brits
- 9 Duits
- 8 Nederlands
- 3 Zweeds
- 2 Frans
- 5 Andere

VERDELING VAN HET PERSONEEL PER KANTOOR



- 65 Brussel
- 20 Oulu
- 12 Espoo
- 11 London
- 7 Amsterdam
- 7 Frankfurt
- 3 Stockholm
- 1 Berlijn
- 1 Bremen

LEEFTIJD VAN DE MEDEWERKERS (IN JAREN)



Het Aedifica-team bestaat uit 127 medewerkers die verspreid zijn over negen verschillende kantoren in zes landen. Naast het hoofdkantoor in Brussel, hebben we lokale teams opgericht in Duitsland, Nederland, Finland, Zweden en het Verenigd Koninkrijk.

Omdat Aedifica de voorbije jaren sterk gegroeid is en naar nieuwe landen getrokken is, hebben we in 2021 onze hiërarchische bedrijfsstructuur omgezet in een functionele matrixstructuur. Onze doelstelling daarbij was om zo efficiënt en klantgericht mogelijk te werken. Bovendien moest de structuur ook schaalbaar zijn naar nieuwe landen, zodra we daar een voldoende grote portefeuille hebben kunnen opbouwen.

Binnen de nieuwe structuur concentreert elk lokaal team zich op Aedifica's kernactiviteiten, terwijl het voor ondersteunende diensten (Finance, Legal, HR, IT, enz.) een beroep doet op het hoofdkantoor in Brussel.

Om de lokale teams in hun activiteiten te ondersteunen, werden 'centres of excellence' opgericht, waarin de expertise en knowhow van de verschillende landenteams wordt samengebracht en verdere samenwerking en communicatie wordt aangemoedigd. Deze centres of excellence worden gecoördineerd door het hoofdkantoor en werken samen met vertegenwoordigers van de lokale teams.

HR-SELECTIEBELEID

focus op diversiteit

=
aandacht voor de complementariteit van meerdere diversiteitsaspecten

competenties

nationale &
internationale
ervaring

persoonlijkheid
& profiel

expertise
& integriteit



Het Hoivatilat-team viert haar titel

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2. Onze mensen doen groeien

2.1 Een 'great place to work'

Medewerkersurvey

Het behouden van betrokken en gemotiveerde medewerkers is onze sleutel tot succes. Daarom hebben we in 2023 in samenwerking met een onafhankelijke derde partij voor het derde jaar op rij een medewerkersurvey georganiseerd. Daardoor kregen we een duidelijk beeld van de prioriteiten van onze mensen en hoe goed we daaraan tegemoetkomen. De survey gaf ons ook de juiste instrumenten om het welzijn en de tevredenheid van onze medewerkers te verbeteren.

Bij deze derde deelname hebben we de scope van de survey verder uitgebreid. Hoewel het Finse team al veel langer afzonderlijk deelneemt – en met veel succes – was dit de eerste keer dat hun survey volledig geïntegreerd werd in die van de Aedifica-groep. Zo kregen we een volledig en coherent beeld van de tevredenheid van onze medewerkers over de hele groep.

Met een participatiegraad van 90% was onze derde survey opnieuw een groot succes. Naast een diepgaande analyse van de bedrijfscultuur evalueerde de survey onze werkplek op het gebied van geloofwaardigheid, respect, eerlijkheid, trots en kameraadschap. Het leverde een uitstekende Trust Index-score op van 82% voor de hele Groep. Bovendien gaf 89% van de medewerkers aan dat ze Aedifica zouden aanbevelen als een fijne plek om te werken.

Aedifica werd daarom voor het derde jaar op rij erkend als een 'Great Workplace', waardoor we ook in 2024 het Great Place to Work® Certified label krijgen toegekend.

Hoivatilat is één van de beste werkplekken in Europa

In het kader van de Great Place to Work survey in 2022 werd Hoivatilat (Aedifica's Finse dochteronderneming) erkend als de beste werkplek in Finland in de categorie van kleine bedrijven. Daardoor mocht het team meedingen naar de titel van beste werkplek op Europees niveau. In september 2023 behaalden ze de zevende plaats. Het team heeft deze erkenning verdiend na jaren werken aan het creëren van een stimulerende werkomgeving en een warme en vertrouwensvolle bedrijfscultuur.

Voornaamste bevindingen uit de survey

- Rechtvaardigheid, gastvrijheid, kameraadschap, team en intimiteit komen naar voren als aandachtsgebieden met de beste scores
- Mensen worden rechtvaardig behandeld, ongeacht seksuele geaardheid, ras en geslacht
- Het management leidt het bedrijf op een competente en ethisch verantwoorde wijze

9 op 10 medewerkers zouden Aedifica aanbevelen als een aantrekkelijke werkplek

1ste

beste werkplek in Finland

7de

beste werkplek in Europa



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Een diverse organisatie

Aedifica is ervan overtuigd dat diversiteit, gelijke kansen en respect voor iedereen fundamenteel zijn voor de goede werking van de onderneming op alle niveaus, d.w.z. op het niveau van de medewerkers en de landenmanagers, maar ook op het niveau van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (zie de pagina's 94-95). Bij de selectie van medewerkers en landenmanagers kijken we niet alleen naar de individuele vaardigheden en competenties van een kandidaat, maar ook naar diversiteit in al haar vormen, zodat een complementair team kan worden samengesteld met een goede verdeling qua geslacht, leeftijd, opleiding, culturele achtergrond, enz.

Dankzij die visie hebben we een evenwichtig team samengesteld dat bestaat uit mensen met verschillende educatieve en culturele achtergronden, met een goede mix van ervaring en een evenwichtige genderverhouding. Onze sterke focus op diversiteit bevordert de interne creativiteit, verrijkt de interne dynamiek binnen Aedifica en draagt in grote mate bij tot de groei van de onderneming. Dit wordt bevestigd door onze recente medewerker-survey waaruit blijkt dat onze medewerkers zich eerlijk behandeld voelen, ongeacht hun ras of seksuele geaardheid.

In 2023 werkten er 127 medewerkers van 12 verschillende nationaliteiten bij Aedifica (zie pagina 54).

Aanwerving van nieuwe medewerkers & personeelsverloop				
Emp-New Hires & Turnover in 2023	31/12/2023		31/12/2022	
	(headcount)	%	(headcount)	%
Nieuwe aanwervingen	18	14,2%	21	17,3%
Personeelsverloop	10	7,9%	15	13,5%

Genderdiversiteit van medewerkers (Diversity-Emp) ¹				
Diversity-Emp in 2023	Vrouwen		Mannen	
	(headcount)	%	(headcount)	%
Medewerkers ²	44	35%	83	65%
Uitvoerend comité	1	20%	4	80%
Raad van bestuur	4	57%	3	43%

Loonverhouding tussen vrouwen en mannen (Diversity-Pay)				
Diversity-Pay in 2023	# mensen	Gender ratio	# VTE's	Bezoldiging % vrouwen/mannen
Medewerkers ³				
Vrouwen	43	35%	41,00	83%
Mannen	79	65%	79,00	
Uitvoerend comité ⁴				
Vrouwen	1	25%	1	123%
Mannen	3	75%	3	
Raad van bestuur ⁵				
Vrouwen	4	67%		113%
Mannen	2	33%		

In de loop van het jaar hebben we in het kader van ons onboarding-programma 18 nieuwe medewerkers bij Aedifica verwelkomd. 35% van onze medewerkers zijn vrouwen.

Aantrekkelijk loonpakket

Het loonpakket van onze medewerkers bestaat uit een vast en een variabel salaris, aangevuld met extralegale voordelen (zoals een mobiliteitsbudget, een private ziekteverzekering en een groepsverzekering). De specifieke onderdelen van het loonpakket kunnen van land tot land verschillen, rekening houdend met de plaatselijke wetgeving en het socialezekerheidsstelsel. In principe worden alle medewerkers aangenomen met een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur. Het variabele loon van de medewerkers is gekoppeld aan individuele prestaties en wordt jaarlijks toegekend.

De Belgische medewerkers genieten een niet-recurrent resultaatgebonden bonusplan gekoppeld aan vooraf bepaalde collectieve doelstellingen (een mix van financiële en niet-financiële KPI's). Finse en Zweedse personeelsleden genieten een aandelenbonusplan op basis van vooraf bepaalde doelstellingen inzake investeringsuitgaven en EBIT-marge.

Een gelijk loon

Het salaris van medewerkers houdt nauw verband met hun motivatie, maar dat werkt alleen als ze eerlijk en gelijk worden behandeld. Daarom verbinden wij ons ertoe om voor gelijk werk een gelijk loon te betalen ongeacht het geslacht van de medewerker. Om dat engagement kracht bij te zetten, maakt Aedifica jaarlijks een analyse van de loonkloof tussen vrouwen en mannen om mogelijke onevenwichten op te sporen en aan te pakken. De loonverhouding tussen vrouwen en mannen onder medewerkers is verbeterd van 81% in 2022 tot 83% in 2023. Het verschil komt voort uit een groter aantal mannen in het hoger management. In gelijke functies is het loon echter vergelijkbaar en gebaseerd op objectieve criteria zoals kwalificaties, ervaring en bekwaamheid, ongeacht het geslacht van de medewerker.

De loonverhouding tussen vrouwen en mannen is verbeterd van

81% naar
83%



Het creëren van een aantrekkelijke en zinvolle werkplek is in onze sector van cruciaal belang om talent aan te trekken en te behouden.

Werner Dignef

HR Manager

1. Op 31 december 2023.

2. Met inbegrip van het uitvoerend comité.

3. Zonder het uitvoerend comité.

4. Zonder CEO.

5. Zonder voorzitter van de raad van bestuur en leden van het uitvoerend comité.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2.2 Talentontwikkeling

Bij Aedifica hebben we een bedrijfscultuur gecreëerd waarin werknemers voortdurend feedback krijgen, naast een formeel jaarlijks functioneringsgesprek met hun manager. In 2023 kreeg 100% van onze medewerkers een functionerings- en ontwikkelingsgesprek.

Naast het aantrekken van nieuw talent zijn we blijven investeren in onze huidige medewerkers en hun verdere ontwikkeling. Negen medewerkers kregen de voorbije 12 maanden een promotie of de kans om intern binnen Aedifica van functie te veranderen. Aedifica ondersteunt uitdrukkelijk interne personeelsrotatie, omdat dit meestal leidt tot betere vaardigheden en een beter begrip van de bedrijfscultuur en de interne processen.

Functioneringsgesprekken van medewerkers (Emp-Dev)

Emp-Dev	100% van het personeel krijgt functionerings- en loopbaanontwikkelingsgesprekken (één keer per jaar geformaliseerd)
----------------	---

Opleiding en ontwikkeling (Emp-Training)

Emp-Training	31/12/2023		31/12/2022	
	#	%	#	%
Totaal aantal medewerkers ¹	127		121	
Aantal medewerkers die een opleiding hebben gevolgd	127	100%	100	82,6%
Totaal aantal opleidingsuren	2.651		2.020	
Gemiddeld aantal opleidingsuren per medewerker	20,9		20,2	
Totaal aantal opleidingsuren – vrouwen	874	33%	685	34%
Totaal aantal opleidingsuren – mannen	1.777	67%	1.335	66%

Aedifica Academy

Aedifica Academy is een opleidingsprogramma voor alle medewerkers van de Groep. Het moedigt iedereen aan om een eigen persoonlijk en professioneel ontwikkelingsprogramma samen te stellen uit een reeks verplichte en optionele cursussen. De Academy dient twee hoofddoelen: enerzijds het overdragen van functionele en technische kennis en anderzijds het stimuleren van de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers.

Medewerkers worden aangemoedigd om hun eigen programma in de Academy aan te vullen: naast de cursussen die door de Vennootschap worden aangeboden, kunnen medewerkers ook externe cursussen volgen. Daarbij gaat het om functiespecifieke opleidingen, zoals postgraduaatprogramma's aan universiteiten, en om cursussen in soft skills.

In 2023 kregen de medewerkers van Aedifica gemiddeld 20,9 opleidingsuren per persoon, een stijging van 3% ten opzichte van 2022 (20,2 uren).

Functionele & technische kennis

Aedifica biedt verschillende cursussen en best practices aan die specifiek ontworpen zijn om functionele en technische kennis binnen de Groep te verspreiden. Ze helpen onze medewerkers om hun taken efficiënt uit te voeren en uit te blinken in hun specifieke functie. De cursussen behandelen uiteenlopende onderwerpen, zoals vastgoedinvesteringen, vastgoedbeheer, financiële analyse, enz. Er is ook een nieuwkomersprogramma dat jaarlijks wordt aangeboden om nieuwe medewerkers wegwijs te maken in het bedrijf.

De medewerkers hebben ook een verplichte opleiding gevolgd over de Gedragscode en de beleidslijnen die erin zijn opgenomen, om ervoor te zorgen dat ze de code begrijpen en om hen te helpen handelen in overeenstemming met de waarden van Aedifica. Sinds 2023 wordt deze training aangeboden in een e-learning format. In 2023 werden verplichte e-learningcursussen georganiseerd over het anti-omkopings- en corruptiebeleid, de dealing code en informatiebeveiliging.

Persoonlijke ontwikkeling & leadership

De Academy biedt ook cursussen waarmee medewerkers hun vaardigheden op het gebied van communicatie, taal, tijdmanagement, leadership, enz. verder kunnen ontwikkelen. Door hen de tools en middelen te geven die ze nodig hebben om professioneel te groeien, helpen we hen om zich volledig te ontplooiën en hun carrière-doelen te bereiken.

1. Op het einde van de rapporteringsperiode in VTE's.

21
gemiddeld aantal
opleidingsuren per
medewerker (+3%)



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Townhall meetings

Jaarlijks organiseren we een aantal townhall meetings waarvoor alle medewerkers worden uitgenodigd. Deze meetings worden op regelmatige basis ingepland om iedereen op een consistente en duidelijke manier te informeren over de strategie en de prestaties van het bedrijf. Naast vaste momenten, zoals bij de publicatie van tussentijdse en eindejaarsresultaten, worden er ook op ad-hoc basis meetings georganiseerd voor bepaalde initiatieven en bedrijfsupdates die voor iedereen van belang zijn.

In 2023 hebben we in totaal zeven townhall meetings georganiseerd. Naast de bespreking van de financiële kwartaalresultaten werden townhall meetings georganiseerd over de resultaten van de medewerkerssurvey, onze MVO-strategie en marktontwikkelingen binnen de sector.

2.3 Gezondheid & welzijn

Bij Aedifica vertalen we 'housing with care' naar al onze bedrijfsactiviteiten. De zorgprincipes die we toepassen op onze vastgoedportefeuille gelden ook voor ons eigen personeel. Door te waken over de gezondheid en het welzijn van onze medewerkers zorgen wij ervoor dat Aedifica een aantrekkelijke werkplek blijft. Door onze bedrijfswaarden te verankeren in onze activiteiten, willen we toonaangevend blijven in de zorgvastgoedsector.

Gezondheid en welzijn van medewerkers

Ons 'Health & Well-being Committee' doet er alles aan om het welzijn en de tevredenheid van onze medewerkers te verbeteren. Het comité bestaat uit leden van de afdeling Human Resources, medewerkers van het hoofdkantoor en vertegenwoordigers van onze lokale teams. Op basis van de resultaten van de jaarlijkse medewerkerssurvey

ontwikkelen en implementeren ze Aedifica's programma voor medewerkersbetrokkenheid rond thema's als work-life balans, gezondheid en veiligheid op kantoor, opleiding en ontwikkeling, en erkenning van medewerkers.

Het comité heeft al een aantal initiatieven gelanceerd, zoals gezondere snacks op kantoor, cursussen over de vergadercultuur, het telewerkbeleid in België en een programma om sport te stimuleren in Finland, enz.

In 2023 waren er twee arbeidsongevallen. Het ging echter om ongevallen zonder ernstige of blijvende gevolgen (één incident tijdens het pendelen naar kantoor en één incident tijdens een teambuildingevenement). Wij houden regelmatig noodoefeningen op ons hoofdkantoor en indien nodig kan er in onze kantoren eerste hulp worden verleend.

Gezondheid en veiligheid van medewerkers (H&S-Emp)

H&S Emp	2023
Arbeidsongevallen	2
Percentage verloren dagen	0%
Verzuimpercentage ¹	3,4%

Een beter evenwicht tussen werk en privéleven dankzij ons telewerkbeleid en deconnectiebeleid

In 2021 voerde Aedifica een telewerkbeleid in voor de medewerkers van het hoofdkantoor in België. Dankzij dit beleid kunnen alle werknemers tot 50% van hun werktijd van thuis uit werken. Dankzij deze flexibele regeling moeten medewerkers minder pendelen en kunnen ze hun werk en privéleven beter combineren. Het telewerkbeleid is ook van belang bij de aanwerving van nieuwe



medewerkers, aangezien kandidaten steeds vaker naar zo'n regeling vragen.

In 2023 ontwikkelde Aedifica ook een deconnectiebeleid voor de medewerkers van het hoofdkantoor in België. Dit beleid definieert niet alleen de modaliteiten van het wettelijke recht op deconnectie (d.w.z. het recht voor werknemers om niet beschikbaar te zijn buiten de werkuren), maar geeft ook richtlijnen voor het gebruik van digitale hulpmiddelen zodat rustperiodes, vakantie-dagen en het evenwicht tussen werk en privéleven van onze medewerkers kunnen worden beschermd.

1. Het verzuimpercentage is onderworpen aan een 'limited assurance review' door EY Bedrijfsrevisoren BV (zie pagina 221).

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Onze bedrijfswaarden in de praktijk

Zorgzaamheid

- Een robuust gezondheids- en welzijnsprogramma implementeren, ontwikkeld door en voor onze medewerkers
- Flexibele arbeidsomstandigheden bieden, zodat medewerkers een positieve balans tussen werk en privéleven kunnen vinden

Wendbaarheid

- Medewerkers een ontwikkelingsplan aanbieden om persoonlijke en professionele vaardigheden te verbeteren om zo de uitdagingen in onze sector aan te gaan
- Opvolgingsplan opzetten voor alle sleutelposities

Transparantie

- Onze interne regels, standaarden en richtlijnen aanpassen aan de best practices in de sector
- Medewerkers jaarlijks informeren over de gedragscode

Leadership

- Betrokkenheid meten via onafhankelijke surveys om verdere verbeteringen in onze organisatie te identificeren en daadwerkelijk een leidersrol in de sector op te nemen
- Het talent dat bij Aedifica werkt, inspireren en erkennen



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

3. Ethiek, compliance en integriteit

Aedifica streeft een bedrijfscultuur na die gekenmerkt wordt door eerlijkheid en integriteit, verantwoordelijkheidszin, strikte ethiek en naleving van de wettelijke regels en de normen inzake deugdelijk bestuur. Al sinds de oprichting in 2005 draagt deze bedrijfscultuur bij aan Aedifica's succes en ook in de toekomst zullen we dat pad blijven bewandelen.

In dat verband heeft Aedifica verschillende beleidslijnen uitgewerkt die de regels vastleggen die deze bedrijfscultuur vormgeven. Wij streven ernaar ons beleid voortdurend te verbeteren en te professionaliseren om de hoogste ethische en compliancienormen te garanderen.

Gedragscode

Aedifica heeft een gedragscode opgesteld die een ethisch kader biedt en haar medewerkers richtlijnen geeft over hoe ze zich moeten gedragen om de hoge ethische waarden en normen die we hanteren na te leven. De gedragscode zorgt er dus voor dat onze medewerkers de goede reputatie van de onderneming versterken en beschermen, meer bepaald in haar relatie met klanten, aandeelhouders en andere stakeholders, maar ook met de samenleving in het algemeen.

De gedragscode weerspiegelt Aedifica's kernwaarden, waaronder ons engagement om de mensenrechten te respecteren, marktmisbruik te voorkomen, corruptie te bestrijden en een gepast gebruik van bedrijfseigendommen te verzekeren, en in dat opzicht omvat de gedragscode door middel van verwijzing onze andere interne ethische beleidslijnen (in het bijzonder de dealing code, het anti-omkoping en corruptiebeleid, de interne procedure voor het melden van onregelmatigheden en het mensenrechtenbeleid).

De gedragscode werd in 2023 volledig vernieuwd. Er werd met name op gelet dat de code gemakkelijk te begrijpen is voor alle medewerkers, ongeacht hun persoonlijke achtergrond, door niet alleen aandacht te besteden aan de toegankelijkheid van het taalgebruik, maar ook door de wisselwerking tussen de afzonderlijke speciale beleidsregels en de overkoepelende gedragscode beter te verduidelijken en door per onderwerp praktische voorbeelden te geven.

We communiceren de gedragscode op ons intranet en via een verplichte opleiding voor alle medewerkers. We hanteren een strikte aanpak van omkoping en corruptie, fraude, (illegaal) wangedrag, handel met voorkennis, discriminatie en alle andere vormen van schending van onze gedragscode.

De effectiviteit en naleving van de code wordt structureel gemeten door:

1. het actief opsporen en onderzoeken van vermeend wangedrag en het nemen van passende disciplinaire maatregelen indien wangedrag wordt aangetoond;
2. de naleving van de gedragscode op te nemen in ons onboarding-programma voor nieuwe medewerkers;
3. erop toe te zien dat alle medewerkers (zowel intern als extern) en leden van het uitvoerend comité en raad van bestuur de verplichte opleidingen over de gedragscode hebben gevolgd. Sinds 2023 wordt deze training gegeven in de vorm van e-learning/e-testing-cursussen;
4. het melden van incidenten aan het uitvoerend comité en de raad van bestuur.

Alle medewerkers worden aangemoedigd om bedenkingen over de gedragscode en mogelijke inbreuken daarop te melden. Er werd een speciale klokkenluidersprocedure gecreëerd voor werknemers om een veilige omgeving te bieden waarin dergelijke meldingen gemaakt kunnen worden, naast de reeds bestaande directe meldingsmogelijkheden bij leidinggevenden en het HR-team. In 2023 werden geen klachten van medewerkers ontvangen over vermeende inbreuken op de gedragscode. Meer in het algemeen werden in 2023 geen inbreuken op de gedragscode vastgesteld.

Preventie van risico's voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme

Aedifica heeft een beleid opgesteld en ingevoerd om het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en proliferatie tegen te gaan. Daardoor kan de Groep het aangaan van zakelijke relaties met klanten of het sluiten van transacties met tegenpartijen onderwerpen aan een voorafgaande beoordeling van potentiële risico's op het gebied van witwassen, terrorismefinanciering en reputatie. Na het aangaan van een zakelijke relatie wordt doorlopend een monitoringsysteem toegepast. De medewerkers die betrokken zijn bij de uitvoering van dit beleid worden regelmatig geïnformeerd en krijgen een specifieke opleiding.



Voor onze bedrijfsvoering hebben wij geen aparte reeks waarden. Ons beleid is gebaseerd op fundamentele morele principes als eerlijkheid, rechtvaardigheid, verantwoordelijkheid, respect en zorgzaamheid, die in alle facetten van het leven zouden moeten worden toegepast.

Sven Bogaerts
CLO/CM&AO

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Bescherming van persoonsgegevens

Wij verbinden ons ertoe de privacyrechten van onze medewerkers, klanten, aandeelhouders, leveranciers en iedereen met wie wij zaken doen te respecteren en te beschermen. Persoonsgegevens worden op een professionele, wettige en ethische manier beheerd, in overeenstemming met ons interne en externe privacybeleid en in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving. We hebben technische en organisatorische maatregelen genomen om de toevallige of onwettige vernietiging, het verlies, de wijziging of de ongeoorloofde bekendmaking van of toegang tot persoonsgegevens te voorkomen.

Cybersecurity

Aedifica maakt intensief gebruik van verschillende IT-systemen om (financiële) informatie te verzamelen, te analyseren en te verwerken. Een goed beheer van de IT-infrastructuur is van fundamenteel belang voor de Groep. Een verlies, compromittering of onbeschikbaarheid van, of grote problemen met deze systemen kunnen leiden tot een verstoring van de beheers- en de investeringsactiviteiten, en tot een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces. Gegevenslekken kunnen de vertrouwelijkheid van onze gegevens in gevaar brengen.

Cybersecurity is daarom een belangrijke prioriteit voor Aedifica, aangezien cyberaanvallen door natiestaten, phishing, ransomware en aanvallen op de waardeketen steeds gebruikelijker en geraffineerder worden. Met het toenemende gebruik van een digitale werkomgeving (op kantoor en thuis), is de rol van IT-diensten om naadloze toegang te bieden tot alle bedrijfsmiddelen en om informatiebeveiliging te garanderen belangrijker dan ooit. Om onze systemen en gegevens en die van onze klanten en aandeelhouders

te beschermen, zijn wij voortdurend waakzaam en hebben wij de nodige maatregelen getroffen.

Aedifica beschikt over een IT-team dat wordt bijgestaan door een externe partner voor het beheer van de IT-infrastructuur (hardware en software) en de beveiliging en opslag van gegevens. Intern is een cyberbeveiligingsplan ontwikkeld om cyberaanvallen te voorkomen en op te sporen en de impact ervan te beperken. Het plan werd in 2023 gepresenteerd aan en besproken in het audit- en risicocomité tijdens een speciale vergadering van het comité over cyberveiligheid. Het audit- en risicocomité heeft een aantal actiepunten geïdentificeerd, waaronder het voorstel voor een externe beoordeling van het cyberbeveiligingsniveau. Het audit- en risicocomité heeft over deze vergadering en de geïdentificeerde actiepunten verslag uitgebracht aan de raad van bestuur en zal de uitkomst van de externe beoordeling en de voortgang van de overige actiepunten in 2024 bespreken. Naast de functionele en technische aspecten van het plan (gericht op de verdere ontwikkeling van geavanceerde IT-beveiligingsinfrastructuur en -oplossingen) voorziet het cyberplan ook in regelmatige (verplichte) IT-opleidingen voor medewerkers en bestuurders om hen bewust te maken van cyberveiligheid en phishing en andere cyberdreigingen te voorkomen. Aedifica beschikt ook over een cyberbeveiligingsverzekering die voldoende dekking biedt tegen verschillende soorten cybercriminaliteit.

In het verleden is Aedifica het slachtoffer geweest van één datalek ten gevolge van een cyberaanval (namelijk in maart 2021). Deze inbreuk werd gemeld aan de gegevensbeschermingsautoriteit. De impact van die cyberaanval op de activiteiten van Aedifica was zeer beperkt en leidde ook niet tot een aantoonbaar verlies van persoonsgegevens, noch tot een hoog risico voor de rechten en de vrijheid van eventuele betrokkenen (als

die er al waren). Sinds maart 2021 heeft de Groep geen andere datalekken vastgesteld.

In 2023 werd Aedifica op de hoogte gebracht van een inbreuk op de gegevensbeveiliging bij één van de dienstverleners van de Groep. Volgens de huidige stand van het onderzoek werden geen persoonsgegevens van Aedifica gecompromitteerd en was de ongeoorloofde toegang beperkt tot informatie die al publiek beschikbaar was en

het bankrekeningnummer van een dochteronderneming van Aedifica. De Groep heeft de nodige maatregelen genomen om de theoretische risico's die voortvloeien uit de inbreuk op de gegevensbeveiliging door derden te beperken (in het bijzonder een verhoogde controle op rekeningbewegingen).



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Financial review



Highlights

36 projecten

opgeleverd voor een totaalbedrag van 309 mln €

113 mln €

aan nieuwe investeringen & ontwikkelingsprojecten

39,7%

schuldgraad

406 mln €

opgehaald op kapitaalmarkten

BBB

investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten

1,9%

gemiddelde kost van de schulden¹ incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen

4,4 jaar

gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen

5,9x

interest cover ratio¹

95,8%

indekkingsgraad

8,4

nettoschuld/EBITDA²

220 mln €

EPRA Earnings* (+21%)

5,02 €/aandeel

EPRA Earnings*

314 mln €

huurinkomsten +15% y/y, +5,2% LFL

73,86 €/aandeel

nettoactiefwaarde

3,80 €/aandeel

voorgesteld brutodividend (+3%)

* Alternatieve prestatiegraad (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 prestatiegraadstaven 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 financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatiegraadstaven 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 subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening.

1. De verhouding tussen het 'operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijn I t.e.m. XV van de geconsolideerde resultatenrekening) en de 'netto-interestkosten' (lijn XXI) op voortschrijdende basis van 12 maanden.

2. Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1. Financiële prestaties¹

1.1 Investerings en desinvesteringen in 2023

Nieuwe investeringen & ontwikkelingen	Type	Ligging	Datum	Investment (miljoen €) ²	Pipeline (miljoen €) ³	Oplevering/ uitvoering	Huurcontract	Uitbater
België				1,5	-			
Bree Witte Torenstraat	Grondreserve	Bree	14/09/2023	1,5	-			
Finland				11,5	81,5			
Espoo Kuurinkallio	Ontwikkeling	Espoo	16/01/2023	-	7	Q2 2024	15 jaar - NN	Pilke Humana Finland
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	25/01/2023	-	5,5	Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	27/01/2023	-	2,5	Q1 2024	15 jaar - NN	Esperi
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	07/03/2023	-	3,5	Q1 2024	15 jaar - NN	Sospro
Helsinki Landbontie	Ontwikkeling	Helsinki	24/03/2023	-	5	Q1 2024	15 jaar - NN	Kehitysvammatuki 57
Nurmijärvi Laidunalue	Uitbreiding	Nurmijärvi	31/03/2023	-	2	Q4 2023	15 jaar - NN	Touhula
Rovaniemi Gardininkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	29/04/2023	-	4	Q1 2024	15 jaar - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Hollola Kulmatie	Ontwikkeling	Hollola	23/05/2023	-	2,5	Q1 2024	15 jaar - NN	HDL
Espoo Palstalaisentie	Ontwikkeling	Espoo	24/05/2023	-	3	Q3 2024	15 jaar - NN	Peikkometsän Liikuntapäiväkoti
Oulu Siilotie K21	Ontwikkeling	Oulu	26/05/2023	-	29,5	Q4 2024	15 jaar - NN	Meerdere huurders
Järvenpää Auertie	Ontwikkeling	Järvenpää	29/05/2023	-	2,5	Q2 2024	15 jaar - NN	Welzijnsdistrict Keusote
Tuusula Lillynkuja	Forward purchase	Tuusula	27/06/2023	-	7	Q3 2024	20 jaar - NN	Stad Tuusula
Kerava Pianonsoittajankatu	Ontwikkeling	Kerava	02/09/2023	-	7,5	Q3 2024	20 jaar - NN	Ikifit
Nokia Tähtisumunkatu	Ontwikkeling	Nokia	30/11/2023	3	-	-	15 jaar - NN	HDL
Rovaniemi Koulukaari	Acquisitie	Rovaniemi	29/12/2023	3,5	-	-	20 jaar - NN	Stad Rovaniemi
Oulu Mäntypellonpolku	Acquisitie	Oulu	29/12/2023	5	-	-	25 jaar - NN	Stad Oulu
Zweden⁴				5				
Österåker Singö 10:2	Acquisitie	Österåker	13/10/2023	2,5	-	-	15 jaar - NN	Ambea
Bergshammar Ekeby 6:66	Acquisitie	Nyköping	13/10/2023	2,5	-	-	15 jaar - NN	MoGård
Spanje				1	12			
Zamora Av. de Valladolid	Acquisitie & ontwikkeling	Zamora	28/04/2023	1	12	Q4 2024	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Totaal				19	93,5			

112,5
miljoen €

aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen in 20 locaties

- Deze financiële review is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, maar dat wordt steeds uitdrukkelijk vermeld. De statutaire jaarrekening en het statutaire beheersverslag zullen binnen de bij wet voorziene termijnen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en zijn gratis verkrijgbaar via internet (www.aedifica.eu) of via een eenvoudig verzoek aan het hoofdkantoor.
- De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen. Deze investeringen genereren vaak huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).
- De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie pagina 33).
- Bedragen in SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Voltooid projecten	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huurcontract	Uitbater
België						
Bois de la Pierre	Renovatie & uitbreiding	Waver	24/05/2023	3	27 jaar - NNN	Pierre Invest SA
Duitsland						
Seniorenkwartier Langwedel ²	Ontwikkeling	Langwedel	10/03/2023	3	30 jaar - NNN	Specht & Tegeler
Seniorenkwartier Sehnde	Ontwikkeling	Sehnde	17/03/2023	12	30 jaar - NNN	Specht & Tegeler
Am Stadtpark	Renovatie	Berlijn	30/03/2023	7	WAULT 22 jaar - NN	Vitanas
Rosengarten	Renovatie	Berlijn	30/10/2023	10	WAULT 20 jaar - NN	Vitanas
Nederland						
HGH Amersfoort	Renovatie	Amersfoort	01/01/2023	1	WAULT 21 jaar - NNN	Korian NL
Residence Coestraete	Herontwikkeling	Zwolle	01/05/2023	5	25 jaar - NNN	Valuas
Amadeushuis Alphen a/d Rijn ³	Ontwikkeling	Alphen a/d Rijn	03/05/2023	5	15 jaar - NN	Stichting Fundis
Villa Meirin	Herontwikkeling	Witmarsum	26/05/2023	8	25 jaar - NNN	Korian NL
Amadeushuis Waarder ³	Ontwikkeling	Waarder	05/06/2023	5	15 jaar - NN	Stichting Fundis
Hof van Waal	Ontwikkeling	Tiel	14/07/2023	7	20 jaar - NNN	Saamborgh
HGH Almere ⁴	Ontwikkeling	Almere	21/12/2023	7	20 jaar - NNN	Korian NL
Verenigd Koninkrijk⁵						
The Mayfield Care Home	Ontwikkeling	Whitby	16/03/2023	18	35 jaar - NNN	Danforth
Edingley Lodge ⁶	Renovatie	Edingley	17/04/2023	3	25 jaar - NNN	Barchester
St. Joseph's ⁷	Renovatie & uitbreiding	St Helier	02/08/2023	7	WAULT 24 jaar - NNN	LV Care Group
Le Petit Bosquet	Uitbreiding	St Lawrence	14/08/2023	4	WAULT 24 jaar - NNN	LV Care Group
Sleaford Ashfield Road	Ontwikkeling	Sleaford	29/11/2023	13	35 jaar - NNN	Torwood Care
Finland						
Rovaniemi Rakkakiventie	Ontwikkeling	Rovaniemi	28/02/2023	3	15 jaar - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Valkeakoski Juusontie	Ontwikkeling	Valkeakoski	15/03/2023	2	15 jaar - NN	Aurinkosilta
Oulu Pateniemenranta	Ontwikkeling	Oulu	27/06/2023	2	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Jahtivoudintie	Ontwikkeling	Oulu	28/06/2023	9,5	25 jaar - NN	Stad Oulu
Espoo Ylismäenkuja	Ontwikkeling	Espoo	30/06/2023	1	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Upseerinkatu	Ontwikkeling	Oulu	14/07/2023	2,5	15 jaar - NN	English Speaking Playschool of Oulu
Tuusula Temmontie	Ontwikkeling	Tuusula	13/10/2023	2,5	20 jaar - NN	Kuntoutumiskoti Metsätähti
Helsinki Ensikodintie	Ontwikkeling	Helsinki	03/11/2023	16	30 jaar - NN	Helsingin Ensikoti
Tampere Teräskatu	Ontwikkeling	Tampere	30/11/2023	9	20 jaar - NN	Stad Tampere
Oulu Vaarapiha	Ontwikkeling	Oulu	30/11/2023	15,5	15 jaar - NN	Nonna Group
Nokia Tähtisumunkatu	Ontwikkeling	Nokia	30/11/2023	3,5	15 jaar - NN	HDL
Nummijärvi Laidunalue	Uitbreiding	Nummijärvi	15/12/2023	2	15 jaar - NN	Touhula
Ierland						
Tramore Coast Road	Ontwikkeling	Tramore	20/01/2023	15	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Millbrook Manor	Uitbreiding	Saggart	30/03/2023	4	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Kilbarry Nursing Home	Ontwikkeling	Kilbarry	09/06/2023	15	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Kilkenny Nursing Home	Ontwikkeling	Kilkenny	19/07/2023	15	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Clondalkin Nursing Home	Forward purchase	Clondalkin	27/07/2023	38	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
St. Doolagh's	Ontwikkeling	Balgriffin	21/09/2023	17	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Dunshaughlin Business Park	Ontwikkeling	Dunshaughlin	17/11/2023	18,5	25 jaar - NNN	Grace Healthcare
Totaal				309		



36 projecten opgeleverd voor een totaalbedrag van 309 miljoen €

1. Investeringsbedragen voor voltooide ontwikkelingsprojecten omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van de investeringsbedragen voor de ontwikkelingsprojecten The Mayfield Care Home, Sleaford Ashfield Road en Dunshaughlin Business Park, die ook de contractuele waarde van de grondposities omvatten. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen.
2. Oplevering van de tweede bouwfase.
3. Dit project werd ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.
4. Dit project werd ontwikkeld binnen de joint venture met de Clariane-groep. Aedifica en Clariane financierden elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica financierde.
5. Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.
6. Dit project was niet opgenomen in het investeringsprogramma.
7. Gedeeltelijke oplevering.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Desinvesteringen	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
België			37,5
Bel-Air	Schaarbeek	30/10/2023	
Jardins de Provence	Anderlecht	30/10/2023	
New Philip	Vorst	30/10/2023	
Résidence du Golf	Anderlecht	30/10/2023	
Résidence Service	Ukkel	29/11/2023	
Nederland			2,4
Hilversum SVE	Hilversum	02/10/2023	
Verenigd Koninkrijk¹			8,8
Hilltop Manor	Warrington	23/03/2023	
Cromwell Court	Tunstal	23/03/2023	
Finland			25,6
Kalajoki Hannilantie	Kalajoki	20/06/2023	
Kajaani Valonkatu	Kajaani	20/06/2023	
Kontiolahti Päiväper	Kontiolahti	20/06/2023	
Kotka Loitsutie	Kotka	20/06/2023	
Mikkeli Ylännentie 10	Mikkeli	20/06/2023	
Oulu Paulareitti	Oulu	20/06/2023	
Sastamela Tyrväänkyl	Sastamela	20/06/2023	
Varkaus Kaura-ahonti	Varkaus	20/06/2023	
Varkaus Savontie	Varkaus	20/06/2023	
Ylivieska Alpuuminti	Ylivieska	20/06/2023	
Totaal			74,3

18 desinvesteringen
om de vastgoedportefeuille te optimaliseren

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



5 ORPEA-WOONZORGCENTRA IN BRUSSEL GEDESINVESTEERD

Begin 2023 kondigde Orpea in het kader van haar strategische transformatie aan dat de groep haar operationele activiteiten in een aantal Belgische woonzorgcentra zou stopzetten, waaronder vijf zorglocaties van Aedifica in Brussel (Bel-Air, Jardins de Provence, New Philip, Résidence Service & Résidence du Golf). Bijgevolg besliste Aedifica om deze gebouwen te verkopen en werd er met Orpea een globale overeenkomst onderhandeld met betrekking tot de beëindiging van de huurovereenkomsten voor de vijf Brusselse gebouwen en de huurvoorwaarden voor de vier Belgische gebouwen waarvan Orpea de uitbater blijft.

Eind 2023 waren alle gebouwen verkocht aan verschillende kopers. Zoals vermeld in de bovenstaande tabel, leverde deze desinvestering een totaalbedrag op van 37,5 miljoen €, in lijn met de laatste reële waarde van de portefeuille zoals geschat door Aedifica's onafhankelijke waarderingdeskundigen.

Afgezien van deze desinvesteringen in België, zijn er geen gevolgen voor de operationele activiteiten of huurvoorwaarden voor de Nederlandse en Duitse Orpea-activa in de Aedifica-portefeuille. Voor alle gebouwen die aan Orpea zijn verhuurd, worden huurgelden betaald.

Op 31 december 2023, na de desinvestering van de vijf gebouwen in Brussel, exploiteerde Orpea zestien woonzorgcentra van Aedifica (BE: 4; DE: 5; NL: 7), goed voor 3,2% van de contractuele huurinkomsten van de Groep (BE: 1,0%; DE: 1,1%; NL: 1,1%). Bovendien is Aedifica na deze desinvestering nog voor slechts 1,8% van haar contractuele huurinkomsten blootgesteld aan de Brusselse markt (bekeken over alle huurders).

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1.2 Investerings en desinvesteringen na 31 december 2023

	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huurcontract	Uitbater
Nederland				25		
Resterend aandeel van 50% in een portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)	Acquisitie	Diverse locaties in Nederland	02/02/2024	25	WAULT 19 jaar - NNN	Korian NL
Totaal				25		

	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ³	Huurcontract	Uitbater
Uitbater				20		
Haus Marxloh	Renovatie	Duisburg	31/01/2024	4	WAULT 22 jaar - NN	Procuritas
Seniorenquartier Gera	Ontwikkeling	Gera	29/02/2024	16	30 jaar - NNN	Modern Care
Verenigd Koninkrijk ²				16		
Dawlish	Ontwikkeling	Dawlish	15/02/2024	16	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Finland				23		
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	02/01/2024	3,5	15 jaar - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Ontwikkeling	Hollola	08/01/2024	2,5	15 jaar - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 jaar - NN	Esperi
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 jaar - NN	Esperi
Rovaniemi Gardininkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	29/02/2024	4	15 jaar - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Helsinki Landbontie	Ontwikkeling	Helsinki	04/03/2024	5	15 jaar - NN	Kehitysvammatuki 57
Totaal				59		

	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Verenigd Koninkrijk ²			3,2
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Totaal			3,2

25 miljoen €
aan nieuwe investeringen

9 projecten
opgeleverd voor een totaalbedrag van 59 miljoen €

1 desinvestering
om de vastgoedportefeuille te optimaliseren

- De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen. Deze investeringen genereren vaak huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).
- Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.
- Investeringsbedragen voor voltooide ontwikkelingsprojecten omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van het investeringsbedrag voor het ontwikkelingsproject in Dawlish, dat ook de contractuele waarde van de grondpositie omvat. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1.3 Beheer van de financiële middelen

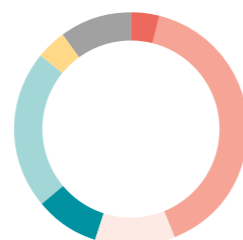
1.3.1 Financiële schulden

In de loop van het boekjaar 2023 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten bij acht banken.

In totaal heeft Aedifica kredieten afgesloten voor 645 miljoen €, waarvan 540 miljoen € aan herfinancieringen en 105 miljoen € aan nieuwe financieringen. Deze leningen hebben een vervaldag tussen 2026 en 2030.

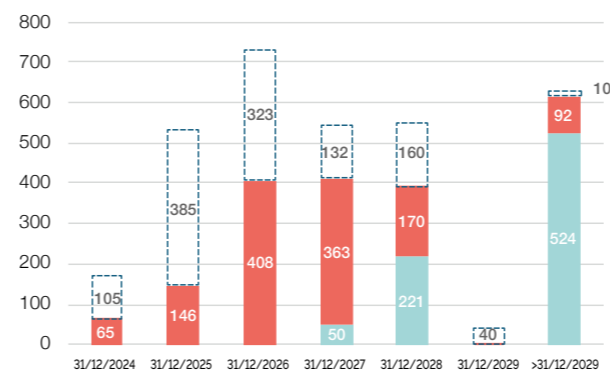
In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 31 december 2023 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 39,7%.

SAMENSTELLING FINANCIËLE SCHULDEN (%)



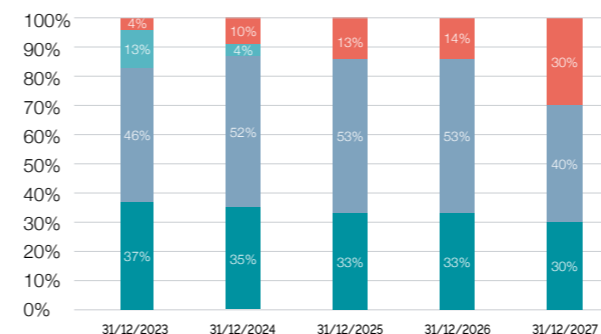
- 4% Investingskredieten
- 40% Vaste termijnskredieten
- 11% Doorlopende kredieten
- 9% USPP GBP
- 22% Obligaties
- 4% Thesauriebewijzen met middellange looptijd
- 10% Thesauriebewijzen met korte looptijd

VERVALDATA FINANCIËLE SCHULDEN (IN MILJOEN €)



- Niet-opgenomen schulden
- Opgenomen schulden
- Duurzame obligatie & thesauriebewijzen met lange looptijd

RENTEAFDEKKING¹



- Schuld met vaste rentevoet
- Swaps
- Caps
- Niet-ingedekte schuld met vlottende rentevoet

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2023 als volgt uit:

Financiële schuld (in miljoen €) ²	Toegezegde financiering		Kortlopende thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2024	170	65	243
31/12/2025	531	146	-
31/12/2026	730	408	-
31/12/2027	545	413	-
31/12/2028	552	392	-
31/12/2029	43	3	-
>31/12/2029	626	616	-
Totale schuld op 31 december 2023	3.196	2.042	243

Op 31 december 2023 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 4,4 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 1.154 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 911 miljoen €.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.282 miljoen €, waarvan 1.012 miljoen € is opgenomen op 31 december 2023 (50% van de opgenomen kredietlijnen). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen is gestegen door de hogere rentetarieven, maar bleef op een redelijk niveau van 1,9% (31 december 2022: 1,4%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 31 december 2023 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 95,8%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 5,1 jaar.

1. Op basis van de verwachte schulden.
2. Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 €/£).

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1.3.2 Kapitaal

In 2023 heeft Aedifica twee kapitaalverhogingen afgerond, waardoor de Groep ca. 406 miljoen € heeft opgehaald. Deze kapitaalverhogingen hebben Aedifica's eigen vermogen versterkt en zorgden voor de gedeeltelijke financiering van ontwikkelingsprojecten terwijl een sterke balans werd behouden.

Kapitaalverhoging van 25,5 miljoen €

Op 9 mei 2023 heeft Aedifica's raad van bestuur besloten om aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun nettodividendvordering van 2022 in te brengen in het kapitaal van de Vennootschap in ruil voor nieuwe aandelen. Aandeelhouders konden inschrijven op één nieuw aandeel aan een uitgifteprijs van 67,31 € in ruil voor 44 coupons nr. 30 (1,5423 € netto) of 42 coupons nr. 31 (1,6027 € netto). Ze kozen voor ca. 21,3% van hun aandelen voor een inbreng van hun nettodividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen, in plaats van een dividend in cash. Dat leidde tot een totale kapitaalverhoging van ca. 25,5 miljoen € door de uitgifte van 379.474 nieuwe aandelen. De nieuwe aandelen zijn genoteerd sinds 31 mei 2023 en geven recht op het volledige dividend voor het boekjaar 2023 (coupon nr. 33 en volgende coupons).

Kapitaalverhoging van 380,4 miljoen €

Op 21 juni 2023 lanceerde Aedifica een openbare aanbieding van nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbare toewijzingsrechten voor een brutobedrag van ca. 380,4 miljoen €. Op 4 juli 2023 gaf de Vennootschap 7.315.402 nieuwe aandelen uit tegen een uitgifteprijs van 52 € per aandeel, hetzij 380.400.904,00 € (inclusief uitgiftepremie). De nieuwe aandelen

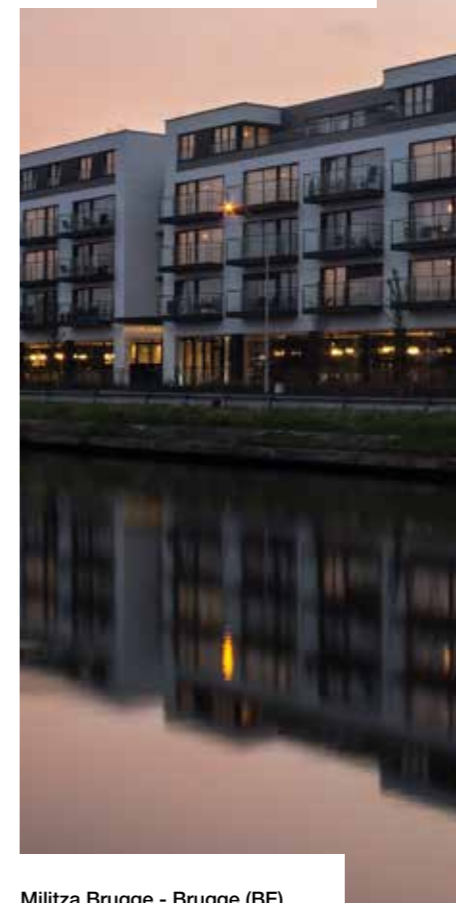
werden uitgegeven met coupon nr. 34 aangehecht en zullen daarom slechts pro rata temporis deelnemen in het resultaat van het lopende boekjaar 2023 vanaf 4 juli 2023. In het kader van deze transactie werd coupon nr. 33 (die het recht op het pro rata temporis dividend voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 3 juli 2023) onthecht op 21 juni 2023 (ex-coupondatum: 22 juni 2023).

Na deze transactie bedraagt het totale aantal Aedifica-aandelen 47.550.119 en bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.254.742.260,03 €.

1.3.3 Kredietrating

In juli 2023 heeft S&P de investment-grade kredietrating van BBB met stabiele vooruitzichten herbevestigd. Die rating weerspiegelt de sterkte van Aedifica's balans en haar liquiditeit. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en de langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zouden moeten blijven genereren. S&P's kredietratingrapport is beschikbaar op Aedifica's website.

645 miljoen €
aan kredieten afgesloten



De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen bijna 1,3 miljard €. Daarmee benadrukken we onze inspanningen om ESG-criteria in ons financieel beleid te integreren.

Ingrid Daerden

CFO

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1.3.4 Sustainable Finance Framework

Als onderdeel van onze inspanningen om onze MVO-doelstellingen te behalen, diversifiëren we onze financieringsbronnen en integreren we ESG-criteria in ons financieel beleid. In dat kader hebben we een Sustainable Finance Framework ontwikkeld ¹.

De opbrengsten van de financiële instrumenten die binnen dit framework worden uitgegeven, worden uitsluitend gebruikt voor de (her)financiering van duurzame gebouwen, energie-efficiëntieprojecten en projecten met een sociaal karakter. Om in aanmerking te komen voor dit type financiering, moeten de gebouwen of projecten voldoen aan

de duurzaamheidscriteria die zijn vastgelegd in het framework, en die gebaseerd zijn op de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. In september 2021 heeft Aedifica met succes haar eerste duurzame obligatie geplaatst voor een totaalbedrag van 500 miljoen €.

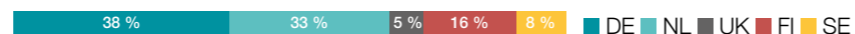
Toewijzing van de middelen²

Uitgegeven duurzame financieringsinstrumenten	31/12/2023
Thesauriebewijzen met middellange looptijd 2020 (ISIN BE6322837863)	40 miljoen €
Vast termijncrediet 2021	40 miljoen €
Obligatie 2021 (ISIN BE6330288687)	500 miljoen €
Banklening 2022	100 miljoen €
Totaal uitstaand bedrag	680 miljoen €
Niet-toegewezen bedrag	-

VERDELING VOLGENS CATEGORIE



VERDELING VOLGENS GEOGRAFISCH GEBIED



VERDELING NIEUWE FINANCIERING VS. HERFINANCIERING



VERDELING VAN IN AANMERKING KOMENDE ACTIVA (ACTIVA, KAPITAALUITGAVEN)



SELECTIECRITERIA



	Activa	Oppervlakte	Bedrag
EPC label A of beter ³	40 activa	119.000 m ²	346 miljoen €
Energie-intensiteit ≤ 100 kWh/m ²	46 activa	135.000 m ²	356 miljoen €
Totaal	86 activa ⁴	254.000 m²	702 miljoen €

Impactrapportering

Groene gebouwen en energie-efficiëntie

	Groene gebouwen	Oppervlakte	Reële waarde	Gemiddeld EPC-niveau
Thesauriebewijzen met middellange looptijd 2020	8 activa	17.000 m ²	54 miljoen €	A
Vast termijncrediet 2021	8 activa	12.000 m ²	44 miljoen €	A
Obligatie 2021	63 activa	181.000 m ²	501 miljoen €	A
Banklening 2022	7 activa	44.000 m ²	103 miljoen €	B
Totaal	86 activa	254.000 m²	702 miljoen €	

Aanpassing aan klimaatverandering

De intensiteit van het netto-energieverbruik (nEUI) van de geselecteerde activa ligt 21% onder het gemiddelde van de portefeuille van de Groep.

Case studies

Zie pagina's 43-44 en [onze website](#).

1. Er werd een second party opinion over het Sustainable Finance Framework verkregen van V.E en deze is beschikbaar op de website van de Groep.
2. De toewijzing van de middelen en de KPI's voor duurzaamheidsgerelateerde leningen zijn onderworpen aan een 'limited assurance' beoordeling door EY Bedrijfsrevisoren BV (zie pagina 221).
3. Deze gebouwen werden geselecteerd op basis van hun EPC-label A. In de meeste gevallen voldoen deze gebouwen ook aan de vereiste energie-intensiteit van ≤100 kWh/m².
4. In 2023 werden 6 eerder toegewezen activa gedesinvesteerd en vervangen door 3 in aanmerking komende activa die niet eerder waren toegewezen.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1.4 Synthese van de geconsolideerde resultaten

1.4.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Huurinkomsten	314.174	273.132
Met verhuur verbonden kosten	-1.134	-1.589
Nettohuurresultaat	313.040	271.543
Operationele kosten*	-47.230	-41.869
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	265.810	229.674
Exploitiemarge* (%)	84,9%	84,6%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-47.179	-36.239
Belastingen	1.305	-11.970
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	318	362
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-675	-441
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	219.579	181.386
Noemer (IAS 33)	43.706.129	38.113.384
EPRA Earnings* (owners of the parent) per share (€/share)	5,02	4,76
EPRA Earnings*	219.579	181.386
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-50.878	123.242
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-143.636	84.877
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-856	787
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Afschrijving van goodwill	-26.072	-18.103
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	24.314	-42.705
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-574	1.806
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	2.658	488
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	24.535	331.778
Noemer (IAS 33)	43.706.129	38.113.384
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	0,56	8,71

+15%

stijging huurinkomsten y/y



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2023.01 - 2023.03	2023.04 - 2023.06	2023.07 - 2023.09	2023.10 - 2023.12	2023.01 - 2023.12	2022.01 - 2022.12	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* 1	Var. (%) 2
België	18.022	18.247	18.479	18.502	73.250	67.432	+6,8%	+8,6%
Duitsland	14.969	15.368	15.466	15.357	61.160	56.738	+2,7%	+7,8%
Nederland	9.206	9.444	9.672	9.881	38.203	33.571	+8,0%	+13,8%
Verenigd Koninkrijk	15.393	16.695	16.006	16.699	64.793	57.472	+3,3%	+15,0%
Finland	13.462	13.576	13.390	13.841	54.269	44.725	+9,3%	+21,3%
Zweden	1.062	1.047	1.015	1.102	4.226	3.917	+10,8%	+16,4%
Ierland	3.936	4.089	4.757	5.224	18.006	9.245	+4,6%	+94,8%
Spanje	141	58	37	31	267	32	-	-
Totaal	76.191	78.524	78.822	80.637	314.174	273.132	+5,2%	+15,0%

+5,2%

variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) over het boekjaar 2023 bedroeg 314,2 miljoen €, een stijging met ca. 15% ten opzichte van de omzet van het vorige boekjaar (273,1 miljoen €).

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

De 5,2% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +5,6% indexering van huurgelden, +0,1% huuronderhandelingen en -0,5% wisselkoersschommelingen.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (1,1 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 313,0 miljoen € (+15% ten opzichte van 31 december 2022).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 312,9 miljoen € (31 december 2022: 271,9 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 301,7 miljoen € (31 december 2022: 262,6 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,4% (31 december 2022: 96,7%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 35,7 miljoen € (31 december 2022: 33,6 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 16% tot 265,8 miljoen € (31 december 2022: 229,7 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatie-marge*** van 84,9% (31 december 2022: 84,6%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 45,0 miljoen € (31 december 2022: 30,7 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 47,2 miljoen € (31 december 2022: 36,2 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de Belgische GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (31 december 2023: opbrengst van 1,3 miljoen €; 31 december

2022: last van 12,0 miljoen €) voornamelijk de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica werd gemaakt buiten België en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica. Op 31 december 2023 bevatten de verschuldigde belastingen een eenmalige teruggave van de vennootschapsbelasting in Nederland als gevolg van het verkrijgen van het **regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI)** voor de periode van 2016 tot en met 2021 voor een bedrag van ca. 9,0 miljoen € (zie pagina 72).

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

De **EPRA Earnings*** (zie pagina 181) bedragen 219,6 miljoen € (31 december 2022: 181,4 miljoen €), ofwel 5,02 € per aandeel (31 december 2022: 4,76 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door kapitaalverhogingen. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget van >4,95 € per aandeel, aangekondigd in het tussentijds financieel verslag van het 3^{de} kwartaal.

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

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

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

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

- Over het volledige boekjaar bedraagt de gecombineerde **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie¹ en de projectontwikkelingen** een daling van 143,6 miljoen € (31 december 2022: een stijging van 84,9 miljoen €). Gewijzigde markt-omstandigheden als gevolg van de stijging van de rentetarieven hebben geleid tot een lichte daling van de waarderingen van de experts.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2023 vertegenwoordigt een last van 50,9 miljoen € (31 december 2022: opbrengst van 123,2 miljoen €) als gevolg van een lichte afzwakking van de langetermijnrente tijdens het vierde kwartaal.
- Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** (31 december 2023: -0,9 miljoen €; 31 december 2022: 0,8 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- **Bijzondere waardevermindering van goodwill** (last van 26,1 miljoen € op 31 december 2023, tegenover een last van 18,1 miljoen € op 31 december 2022) is het resultaat van de afschrijving van goodwill zoals bepaald op 31 december 2023. De geschatte realiseerbare waarde wordt negatief beïnvloed door de stijging van de actualisatiegraad.

- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (opbrengst van 24,3 miljoen € op 31 december 2023, tegenover een last van 42,7 miljoen € op 31 december 2022) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In 2023 werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het FBI-regime aan Aedifica's Nederlandse dochterondernemingen.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 24,5 miljoen € (31 december 2022: 331,8 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 0,56 € (31 december 2022: 8,71 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 186,3 miljoen € (31 december 2022: 154,8 miljoen €) – berekend in de verkorte statutaire jaarrekening op pagina 178 – ofwel 4,25 € per aandeel (31 december 2022: 4,06 € per aandeel).

1. Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2022 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 2023. Het omvat tevens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.

FISCALE BELEGGINGSINSTELLINGEN ('FBI') IN NEDERLAND

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

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

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

De definitieve aanslag van de vennootschapsbelasting voor het jaar 2022 werd begin 2024 ontvangen. De opgebouwde belastingsprovisie voor 2022 bedraagt ca. 4,2 miljoen €. Voor 2023 is er in de Nederlandse dochterondernemingen geen provisie voor de vennootschapsbelasting voorzien. Ook voor 2024 zullen er geen provies worden voorzien.

UK REIT-REGIME

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

In die context heeft Aedifica haar vastgoedactiviteiten in het VK, Jersey en het eiland Man ondergebracht in de recent opgerichte vennootschap AED UK Holdings Ltd. Deze niet-beursgenoteerde entiteit, die volledig in handen is van Aedifica, controleert nu de aandelen van alle Britse dochterondernemingen binnen de Aedifica-groep.

Op 30 januari 2024 heeft de holding HMRC op de hoogte gebracht van haar intentie om een REIT te worden. Als gevolg hiervan zal de boekhoudkundige periode onder het REIT-regime naar verwachting beginnen op 1 februari 2024.

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

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1.4.2 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2023	31/12/2022
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.848.515	5.703.734
Andere activa opgenomen in de schuldgraad	254.372	258.587
Andere activa	73.924	123.219
Totaal activa	6.176.811	6.085.540
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.511.954	3.163.877
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	63.908	118.908
Minderheidsbelangen	5.039	6.564
Eigen vermogen	3.580.901	3.289.349
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	2.421.708	2.601.510
Andere verplichtingen	174.202	194.681
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.176.811	6.085.540
Schuldgraad (%)	39,7%	43,6%

Op 31 december 2023 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 95% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2022: 94%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40¹ en een bedrag van 5.849 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2022: 5.704 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2023: 5.588 miljoen €; 31 december 2022: 5.449 miljoen €) stijgen met 139 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is voornamelijk toe te schrijven aan 262 miljoen € uit de oplevering van ontwikkelingsprojecten, aan 65 miljoen € uit investeringsactiviteiten en aan 22 miljoen € uit wisselkoersverschillen, en wordt gedeeltelijk afgezwakt door -122 miljoen € uit de

variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie, -72 miljoen € uit desinvesteringactiviteiten en -16 miljoen € uit overdrachten naar de grondreserve. De variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt voor het gehele jaar 2023 als volgt opgesplitst:

- België: -26,9 miljoen € (-2,1%)
- Duitsland: -66,6 miljoen € (-5,6%)
- Nederland: -19,8 miljoen € (-3,1%)
- Verenigd Koninkrijk: +22,0 miljoen € (+2,3%)
- Finland: -17,0 miljoen € (-1,7%)
- Zweden: -6,8 miljoen € (-8,8%)
- Ierland: -7,6 miljoen € (-2,6%)
- Spanje: +0,1 miljoen €



Oulu Vaarapiha - Oulu (FI)

- De **projectontwikkelingen** (31 december 2023: 169 miljoen €; 31 december 2022: 184 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie pagina 33).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (31 december 2023: 73 miljoen €; 31 december 2022: 70 miljoen €).
- Een **grondreserve** van 19 miljoen € (31 december 2022: 0 miljoen €).

1. De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, C&W (U.K.) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Knight Frank LLP, RENium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Advisory (IRL) Limited en Jones Lang LaSalle España SA).

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie



De post 'Andere activa opgenomen in de schuldgraad' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 117,6 miljoen € die voortvloeit uit de acquisitie van Hoivatilat en het positieve verschil is tussen de prijs die betaald werd voor de aandelen van Hoivatilat Oyj en de boekhoudkundige waarde van het verworven nettoactief, en de **deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures**. Daarin wordt hoofdzakelijk de resterende participatie van 25% in Immo NV opgenomen die op 31 december 2023 35,5 miljoen € bedraagt (31 december 2022: 40,4 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 4% van het totaal van de balans (31 december 2022: 4%).

De **andere activa** (31 december 2023: 73,9 miljoen €; 31 december 2022: 123,2 miljoen €) omvatten de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in cash. Op 31 december 2023 bedraagt het kapitaal 1.255 miljoen €¹ (31 december 2022: 1.052 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van

Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.512 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2022: 3.164 miljoen €, inclusief het dividend van 141,2 miljoen € dat in mei 2023 werd uitgekeerd);
- of 3.576 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2022: 3.283 miljoen €, inclusief het dividend van 141,2 miljoen € dat in mei 2023 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2023 bedragen **de schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldgraad** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen) 2.422 miljoen € (31 december 2022: 2.602 miljoen €). Daarvan betreft 2.280 miljoen € (31 december 2022: 2.452 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. Aedifica's geconsolideerde schuldgraad bedraagt dus 39,7% (31 december 2022: 43,6%).

De **andere passiva** van 174,2 miljoen € (31 december 2022: 194,7 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de uitgestelde belastingen (31 december 2023: 138,7 miljoen €; 31 december 2022: 164,1 miljoen €), de vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten (31 december 2023: 12,9 miljoen €; 31 december 2022: 13,6 miljoen €) en de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2023: 9,8 miljoen €; 31 december 2022: 3,9 miljoen €).

SCHOMMELINGEN IN DE WAARDERINGEN VAN DE EXPERTEN

Als gevolg van de stijging van de langetermijnrente daalden in 2023 de waarderingen van de experts met 1,9% bij ongewijzigde portefeuille (-0,6% in het vierde kwartaal), zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten.

Die daling was het sterkst in Duitsland en Zweden. In het Verenigd Koninkrijk daarentegen steeg de portefeuillewaardering dankzij de sterke operationele prestaties van huurders, ondersteund door de onderliggende bezettingsgraad van 91% voor de 'gestabiliseerde' portefeuille eind september en een stijgende huurdekking.

Op 30 september 2023 bedroeg de huurdekking over 12 maanden van de 'gestabiliseerde' activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,0x.

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

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2023	31/12/2022 ²
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	73,86	75,84
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	1,34	2,98
Nettoactiefwaarde	75,20	78,83
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	39.855.243

1.4.3 Nettoactiefwaarde per aandeel

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten¹ en na uitkering van het dividend 2022 in mei 2023², bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 73,86 € op 31 december 2023 (31 december 2022: 75,84 € per aandeel).

1.4.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht³

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen als bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +4,4 miljoen € (31 december 2022: -1,4 miljoen €). Die vloeien voort uit de netto operationele stromen van +229,5 miljoen € (31 december 2022: +218,6 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -258,8 miljoen € (31 december 2022: -683,4 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +33,6 miljoen € (31 december 2022: +463,4 miljoen €).

1.4.5 Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van 14 mei 2024 voor om de jaarrekening van Aedifica NV per 31 december 2023 goed te keuren (zie pagina 177 voor een samenvatting in het hoofdstuk 'Verkorte statutaire jaarrekening').

De raad van bestuur stelt eveneens voor om voor het boekjaar 2023⁴ een brutodividend uit te keren van 3,80 € per aandeel, waardoor de statutaire pay-out ratio 89% bedraagt en de geconsolideerde pay-out ratio 76%. Het dividend zal in mei 2024 worden uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 14 mei 2024. Het dividend zal verdeeld worden over coupon nr. 33 (1,9156 €) en coupon nr. 34 (1,8844 €). Na aftrek van de roerende voorheffing van 15%⁵ zal het nettodividend per aandeel 3,23 € bedragen, verdeeld over coupon nr. 33 (1,6283 €) en coupon nr. 34 (1,6017 €).

Het statutaire resultaat van het boekjaar 2023 zal worden ingediend zoals weergegeven in de tabel op pagina 178.

Het voorgestelde dividend voldoet aan de vereisten van artikel 13, § 1, lid 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen, aangezien het bedrag ervan hoger is dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar.

1. Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +1,34 € per aandeel op 31 december 2023 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 63,9 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.
2. De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 79,38 € per aandeel op 31 december 2022 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2022) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2023 werd uitgekeerd, en werd in deze tabel verminderd met 3,54 € per aandeel om te kunnen worden vergeleken met de nettoactiefwaarde op 31 december 2023. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 141,2 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2022 (39.855.243).
3. Zie pagina 125 voor meer informatie over het geconsolideerd kasstroomoverzicht.
4. Zie pagina 81 voor meer informatie over Aedifica's dividend over het boekjaar 2023.
5. Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in residentieel Europees zorgvastgoed investeert, bedraagt de roerende voorheffing voor Aedifica-aandeelhouders slechts 15%. Na de Brexit is er een overgangsregeling voorzien voor Britse gebouwen die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 in de berekening van de 80%-drempel kunnen worden opgenomen. Als de wetgeving in de tussentijd niet verandert en er geen grote veranderingen in de portefeuille van de Groep plaatsvinden, gaat Aedifica ervan uit dat haar aandeelhouders tot en met 31 december 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15% op betaalde of toegekende dividenden. Zie sectie 4.4.2 van de 'Permanente documenten' voor meer informatie over de fiscale behandeling van de dividenden, en sectie 9. 'Wijzigingen in de wetgeving' van het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1.5 EPRA key performance indicatoren

			31/12/2023	31/12/2022
EPRA Earnings*	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten. De EPRA Earnings* is de winst (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap) na de door EPRA aanbevolen correcties.	x 1.000 €	219.579	181.386
		€ / aandeel	5,02	4,76
EPRA Net Reinstatement Value*	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NRV* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	x 1.000 €	4.002.279	3.515.088
		€ / aandeel	84,17	88,20
EPRA Net Tangible Assets*	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NTA* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, wat zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	x 1.000 €	3.527.234	3.035.653
		€ / aandeel	74,18	76,17
EPRA Net Disposal Value*	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NDV* vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, wat zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	x 1.000 €	3.585.631	3.203.353
		€ / aandeel	75,41	80,37
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	%	5,3%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	Deze indicator omvat een aanpassing van de EPRA NIY met betrekking tot het verstrijken van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals huurkortingen en 'step rents'.	%	5,4%	5,1%
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,1%	0,4%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	15,4%	15,9%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Administratieve en operationele kosten (zonder de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	15,4%	15,9%
EPRA LTV*	De EPRA LTV* geeft de schuldenlast van de Vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	%	39,1%	43,4%

+21%

stijging EPRA Earnings* y/y



Helsinki Ensikodintie - Helsinki (FI)

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2. Vooruitzichten voor 2024

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2024 op een vergelijkbare basis met de historische financiële informatie van de Vennootschap en in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid.

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

In 2024 zal Aedifica zich verder toeleggen op de uitvoering van haar pipeline en het (pro)actieve beheer van haar portefeuille. Toch zal Aedifica ook investeringsopportuniteiten blijven verkennen, aangezien de Vennootschap in 2024 een geleidelijke verbetering (of op zijn minst de eerste tekenen daarvan) verwacht van de financiële prestaties van de zorgoperatoren in continentaal Europa (op basis van indicaties van operatoren over lokale markttrends), en een geleidelijke heropening van de investeringsmarkten (dankzij de daling van de langetermijnrente). Met een solide balans en een schuldgraad van ca. 40% bevindt Aedifica zich in een sterke positie om nieuwe opportuniteiten te verkennen indien en wanneer die zich zouden voordoen.

Dankzij de sterke fundamentele tendensen, zoals de vergrijzing van de Europese bevolking en de toenemende behoefte aan toekomstbestendige zorglocaties, zal zorgvastgoed ook de komende jaren een aantrekkelijke investeringscategorie blijven.

2.1 Hypotheses

Externe factoren

- De **indexeringspercentages** van huurgelden en lasten verschillen per land en zijn in de meeste landen gekoppeld aan de (gezondheids-) consumptieprijsindex. De indexering van de Britse zorgvastgoedportefeuille is over het algemeen gebaseerd op de 'retail price index' met contractueel vastgelegde minima en maxima. In Duitsland gelden contractuele beperkingen voor het indexeringsmechanisme. De indexering van huurinkomsten in Duitsland is doorgaans geplafonneerd of gaat pas in na het bereiken van een bepaalde drempel.
- Waardering van vastgoedbeleggingen:** er worden geen hypothesen gemaakt over schommelingen in de reële waarde van de portefeuille. Veranderingen in de reële waarde van de portefeuille hebben geen invloed op de EPRA Earnings*.
- Gemiddelde rentevoet,** na activering van intercalaire interesten: 2,2%, op basis van de euribor rentecurve op 2 februari 2024, bankmarges en lopende indekkingen. De indekkingsgraad wordt geschat op ca. 90% tegen eind 2024.
- Wisselkoersen:** toekomstige wisselkoersschommelingen kunnen een invloed hebben op de waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk en Zweden, de huurinkomsten en het nettoresultaat van Aedifica, die alle in euro worden uitgedrukt. In de vooruitzichten hierna werden de volgende wisselkoersen toegepast:
 - 0,877 €/£
 - 11,655 €/SEK

Interne factoren

- Huurgelden:** de raming van de huurgelden is gebaseerd op de huidige contractuele tarieven en houdt rekening met indexatie. De geraamde huurinkomsten zijn gebaseerd op een hypothese van organische groei van ca. 3% na CPI-gekoppelde indexering en op hypothesen over toekomstige toevoegingen aan de portefeuille door de oplevering van gebouwen in ontwikkeling waarvan het tijdstip van oplevering niet met zekerheid kan worden bepaald.
- Vastgoedkosten:** de hypothesen betreffende de vastgoedkosten hebben betrekking op kosten van intern en extern vastgoedbeheer (managementkosten, enz.), onderhouds- en renovatiekosten, belastingen en onroerende voorheffing, en verzekeringen.
- Exploitatiekosten en vaste kosten:** deze raming houdt onder andere rekening met personeelskosten, kosten in verband met IT, kantoren en consultancy-diensten, administratieve en boekhoudkundige kosten en de kosten die rechtstreeks verband houden met de notering van de aandelen van de Vennootschap.
- Investeringsprogramma:**
 - Oplevering van projecten uit de toegezegde pipeline ten bedrage van 295 miljoen €.
 - De cash-outflow in 2024 met betrekking tot de uitvoering van ontwikkelingsprojecten en acquisities bedraagt ca. 275 miljoen €.
- Financiële hypothesen:**
 - Schuldgraad van ca. 40% (zonder rekening te houden met de waardering van de portefeuille), wat volledig in lijn is met het financiële beleid van de Vennootschap om de schuldgraad onder de 45% te houden.

- Veranderingen in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op de EPRA Earnings* en ze niet te parametriseren zijn. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hieronder opgenomen.
- f) **Desinvesteringshypothese:**
 - Verkoop van niet-strategische activa in de loop van het jaar voor ca. 100 miljoen €.
- g) **Belastingen:** de belastingen omvatten voornamelijk de belastingen op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica NV in het buitenland werd gegenereerd en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica NV.
 - Nederlandse dochtervennootschappen: Aedifica's budget voor het boekjaar 2024 gaat ervan uit dat opnieuw aan de FBI-vereisten zal worden voldaan en er zijn geen provisies voor verschuldigde en verrekenbare belastingen opgenomen. De definitieve aanslag van de vennootschapsbelasting voor het jaar 2022 werd begin 2024 ontvangen, waardoor de verschuldigde belastingen met ca. 4,2 miljoen € zullen worden verlaagd (zie pagina 72).
 - Dochtervennootschappen in het VK: Aedifica heeft het UK REIT-regime aangevraagd, dat van kracht zal zijn vanaf 1 februari 2024. Het budget omvat de verschuldigde en verrekenbare belastingen voor de maand januari en voor enkele beperkte activiteiten die buiten de scope vallen. De activa gelegen in Jersey en het eiland Man vallen niet onder het UK REIT-regime. Aangezien het dividend van AED UK Holdings Ltd voor het eerst zal worden uitbetaald in 2025, is er geen roerende voorheffing opgenomen in de begroting voor het boekjaar 2024 (zie pagina 72).

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2.2 Financiële vooruitzichten

Op basis van de thans beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille – en zonder onvoorziene ontwikkelingen – raamt de raad van bestuur de huurinkomsten van het boekjaar 2024 op 330 miljoen €. Dat zal leiden tot EPRA Earnings* van 223 miljoen €. Rekening houdend met het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen van 2023 (zie sectie 1.3.2) worden de EPRA Earnings* per aandeel geraamd op 4,70 € per aandeel en voorziet de raad van bestuur een brutodividend dat met 3% stijgt tot 3,90 € per aandeel, wat zou neerkomen op een (geconsolideerde) pay-out ratio van 83%.

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

3,90 €
brutodividend per
aandeel over 2024 (+3%)



Tampere Teräskatu - Tampere (FI)

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

3. Prestaties op de beurs

Aedifica biedt investeerders een alternatief voor rechtstreekse investeringen in vastgoed, waarbij alle voordelen van een optimaal onroerend inkomen gepaard gaan met een beperkt risicoprofiel. De investeringsstrategie van de Groep biedt haar aandeelhouders tegelijkertijd een aantrekkelijk rendement, een recurrent dividend en groei- en meerwaardemogelijkheden.

Sinds 2020 is het Aedifica-aandeel in de BEL 20 opgenomen, de referentie-index van de 20 belangrijkste aandelen op Euronext Brussels, wat het vertrouwen van de markt in Aedifica's investeringsstrategie bevestigt. 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.

Bovendien is Aedifica sinds begin 2023 ook opgenomen in de BEL ESG, een nieuwe index gelanceerd door Euronext Brussels. De index identificeert en volgt de 20 beursgenoteerde bedrijven die het best presteren op ESG-criteria, onder meer op basis van hun Sustainalytics Risk Rating.

3.1 Beurskoers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels. Sinds november 2019 handelt het aandeel ook op Euronext Amsterdam via een tweede notering.

Aedifica is in de BEL 20-index opgenomen met een gewicht van ca. 3,0% (31 december 2023). Daarnaast is het Aedifica-aandeel eveneens opgenomen in de EPRA-, GPR 250-, GPR 250 REIT-, en Stoxx Europe 600-indexen.

De koers van het aandeel schommelde in 2023 tussen 47,50 € en 81,27 € en sloot het boekjaar af op 63,65 €, een daling van ca. 16% ten opzichte van 31 december 2022 (75,80 €).

Op basis van de beurskoers op 31 december 2023 heeft het Aedifica-aandeel een korting van:

- 13,8% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- 15,4% ten opzichte van het nettoactief per aandeel.

Tussen Aedifica's beursgang (na aftrek van de coupons die voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van kapitaalverhogingen vertegenwoordigden) en 31 december 2023 is de koers van het Aedifica-aandeel met 88,2% gestegen, tegenover een daling van 11,4% voor de BEL 20-index en een daling van 35,9% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Het gemiddelde dagelijkse volume bedroeg ca. 4.314.000 € of ca. 67.600 aandelen, wat overeenkomt met een omloopsnelheid van 40,1%. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.

De grafiek van de waardecreatie op pagina 80 toont de evolutie van Aedifica's marktkapitalisatie vanaf de beursintroductie in 2006 tot 31 december 2023 na aftrek van de cumulatieve dividenduitkeringen.

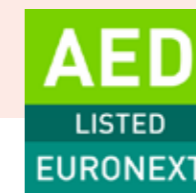
PREMIE OF DISCOUNT VAN DE BEURSKOERS T.O.V. DE NETTOACTIEFWAARDE PER AANDEEL



Euronext Brussels & Amsterdam

ISIN code:
BE0003851681

Trading: continuus



Wij zijn vereerd dat Aedifica van meet af aan is opgenomen in de nieuwe BEL ESG-index. Dit is een mooie beloning voor de MVO-inspanningen die ons team de afgelopen jaren heeft geleverd.

Delphine Noirhomme
Investor Relations Manager

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

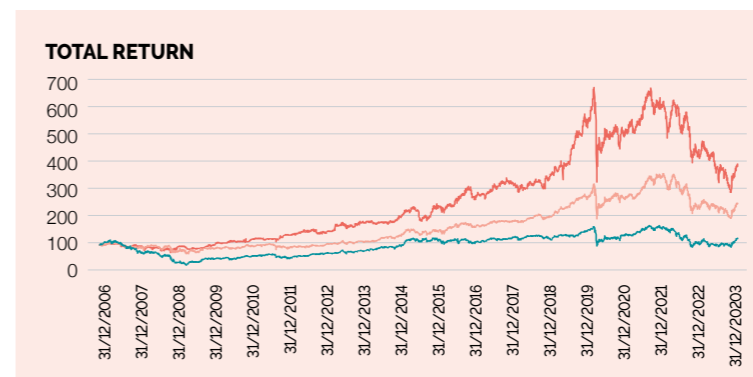
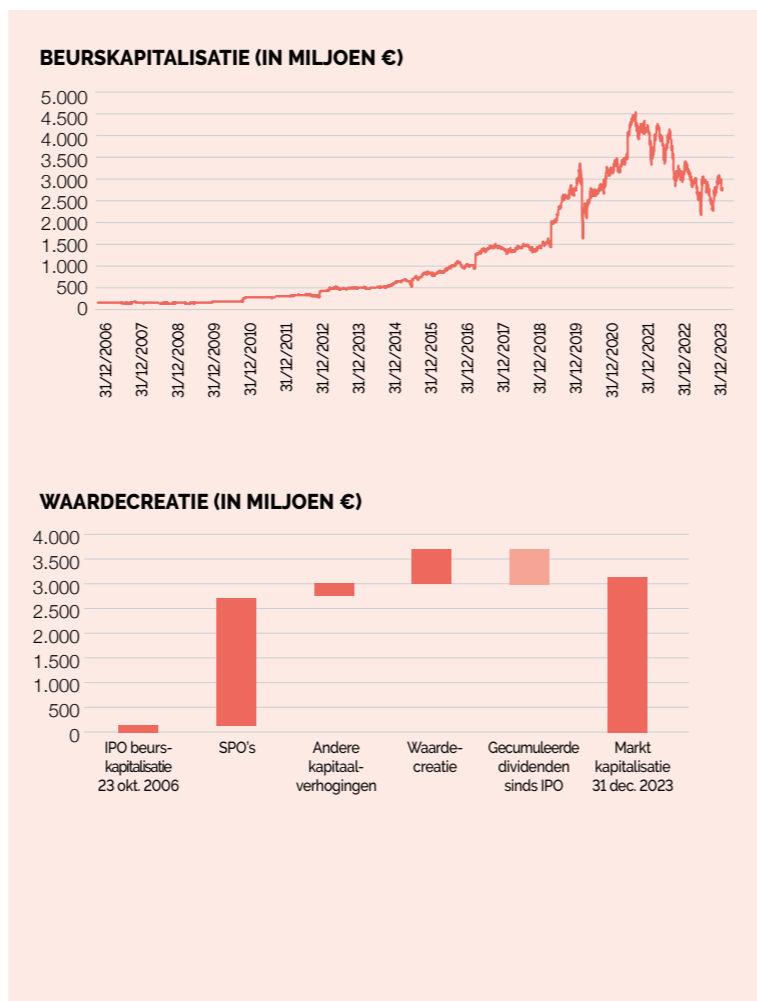
Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie



■ Aedifica total return
 ■ EPRA Belgium total return
 ■ EPRA Europe total return

Aedifica-aandeel	31/12/2023	31/12/2022
Slotkoers (in €)	63,65	75,80
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	73,86	75,84
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-13,8%	-0,1%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	75,20	78,83
Premie (+) / Discount (-)	-15,4%	-3,8%
Beurskapitalisatie	3.026.565.074	3.021.027.419
Free float ¹	100,0%	100,0%
Totaal aantal beursgenoteerde aandelen ²	47.550.119	39.855.243
Totaal aantal eigen aandelen	277	277
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.549.842	39.854.966
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	43.706.129	38.113.384
Aantal dividendrechten ³	43.862.078	38.152.107
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	47.550.119	39.855.243
Gemiddeld dagelijks volume	67.626	56.893
Omloopsnelheid ⁴	40,1%	38,2%
Brutodividend per aandeel (in €) ⁵	3,80	3,70
Brutodividendrendement ⁶	6,0%	4,9%

1. Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 27 september 2022 en sectie 3.4 hierna.

2. 379.474 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 31 mei 2023 (deze nieuwe aandelen hebben recht op het volledige dividend voor het boekjaar 2023) en 7.315.402 nieuwe aandelen op 4 juli 2023 (deze nieuwe aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 4 juli 2023).

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

4. Geannualiseerd totaal volume van verhandelde aandelen gedeeld door het totale aantal genoteerde aandelen, volgens de definitie van Euronext.

5. 2023: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

6. Brutodividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij afsluiting van het boekjaar.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

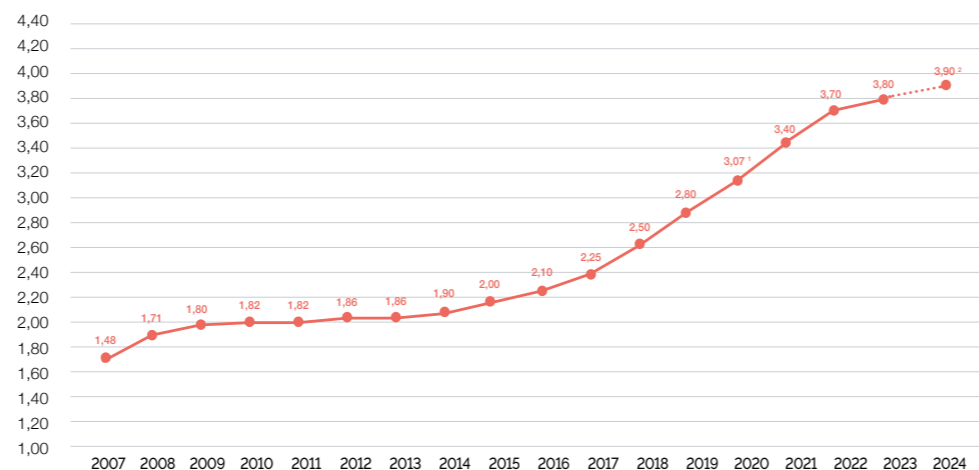
Bijkomende informatie

3.2 Dividend

Voor het boekjaar 2023 stelt Aedifica's raad van bestuur een brutodividend voor van 3,80 € per aandeel, wat neerkomt op een statutaire pay-out ratio van 89%. Het dividend zal worden verdeeld over coupon nr. 33 (1,9156 € voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 3 juli 2023) en coupon nr. 34 (1,8844 € voor de periode van 4 juli 2023 tot en met 31 december 2022). Het dividend zal worden uitbetaald in mei 2024, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 14 mei 2024.

Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille in Europees (residentieel) zorgvastgoed investeert, bedraagt de roerende voorheffing op het dividend slechts 15% (zie sectie 3.3). Na aftrek van die roerende voorheffing van 15%, zal het totale nettodividend 3,23 € bedragen, verdeeld over coupon nr. 33 (1,6283 €) en coupon nr. 34 (1,6017 €).

BRUTODIVIDEND (€/AANDEEL)



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

1. Prorata van het dividend van 4,60 € (18 maanden) over 12 maanden.

2. Vooruitzichten voor 2024 (zie pagina 78).

3.3 Roerende voorheffing

In België genieten de aandeelhouders van GVV's van een verlaagde roerende voorheffing op dividenden van 15% (in plaats van het standaardtarief van 30%) op voorwaarde dat minstens 80% van de vastgoedportefeuille van de vennootschap (rechtstreeks of onrechtstreeks) geïnvesteerd is in vastgoed dat gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en dat uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor woon- en zorggelegenheden die geschikt zijn voor gezondheidszorg. Aedifica volgt deze drempel op in overeenstemming met de richtlijnen van de Belgische overheid.

Aandeelhouders van Aedifica kunnen opnieuw genieten van dit verlaagde tarief voor hun dividend over 2023, aangezien meer dan 80% van de portefeuille van de Groep aan die voorwaarden voldoet.

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

Voor meer informatie over de 80%-drempel voor de verlaagde roerende voorheffing op dividenden, zie pagina 235.

3,80 € / aandeel
voorgesteld brutodividend
voor 2023

15%
verlaagd tarief
roerende voorheffing

6,0%
brutodividendrendement
op 31 december 2023

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

3.4 Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Aedifica aan die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 23 september 2022; Aedifica heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na die datum). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar

	# stemrechten	Datum van de meest recente kennisgeving	% van het totale aantal stemrechten
BlackRock, Inc.	2.157.313	23/09/2022	5,4%
Andere aandeelhouders			94,6%
Totaal			100%

op Aedifica's website. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%. Het onderstaande diagram toont de geografische spreiding van Aedifica's aandeelhoudersbestand. Ongeveer een derde van de aandeelhouders zijn particuliere aandeelhouders tegenover twee derde institutionele aandeelhouders.

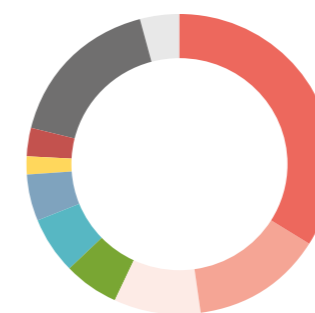
3.5 Agenda van de aandeelhouder ¹

Financiële kalender	
Tussentijdse resultaten 31/03/2024	02/05/2024
Gewone algemene vergadering 2024	14/05/2024
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2023	Vanaf 22/05/2024
Coupon 33 – ex-coupon datum	22/06/2023
Coupon 34 – ex-coupon datum	16/05/2024
Environmental Data Report	Juni 2024
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2024	31/07/2024
Tussentijdse resultaten 30/09/2024	30/10/2024
Jaarlijks persbericht 31/12/2024	Februari 2025
2024 jaarlijks financieel verslag	Maart 2025
Gewone algemene vergadering 2025	13/05/2025
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2024	Mei 2025



Eds Prästgard - Upplands-Väsby (SE)

INTERNATIONAAL EN GEDIVERSIFIEERD AANDEELHOUDERSBESTAND ²



34%	België
14%	Verenigde Staten
9%	Nederland
6%	Luxemburg
6%	Verenigd Koninkrijk
5%	Frankrijk
2%	Ierland
3%	Duitsland
17%	Andere
4%	Niet-geïdentificeerd

1. Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.
2. Op basis van een aandeelhoudersidentificatie die is uitgevoerd op 29 december 2023.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Risicofactoren

Aedifica's strategie heeft als doelstelling op lange termijn waarde te creëren voor al haar stakeholders door gericht te investeren in Europees zorgvastgoed. Via haar 'buy and hold' strategie wil de Groep een solide en groeiende inkomstenstroom en dividend genereren zonder daarbij een robuuste en gediversifieerde balans uit het oog te verliezen. De activiteiten van Aedifica vinden echter plaats in een voortdurend veranderende omgeving die de Groep blootstelt aan interne en externe risico's en onzekerheden die het vermogen om haar doelstellingen te bereiken, kunnen beïnvloeden.

Aedifica verbindt zich ertoe deze risico's en onzekerheden zo goed mogelijk te beheersen door de indicatoren ervan op permanente basis op te volgen. Bovendien is Aedifica ervan overtuigd dat risicobeheer niet alleen op het niveau van de raad van bestuur

moet worden besproken, maar ook moet worden geïntegreerd in de bedrijfscultuur van de Groep om een omgeving te creëren waarin alle werknemers zich bewust zijn van de risico's, zodat ze die beter kunnen identificeren, opvolgen en mitigeren.

In 2023 heeft Aedifica haar risicomatrix geactualiseerd rekening houdend met de impact van de laatste macro-economische ontwikkelingen, zoals de evolutie van de rentevoeten, de inflatie en de kredietwaardigheid van de huurders. Dat heeft geleid tot de opname van het risico op nulgroei in de lijst van de meest materiële en relevante risico's. Het risico van de schuldstructuur daalde tot de 10^{de} plaats als gevolg van de rights issue in juli 2023, aangezien het pas opgehaalde kapitaal werd aangewend om de schuldgraad te verminderen en de duurste kredietlijnen terug te betalen.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

Meest materiële risico's

Aedifica identificeert haar voornaamste risico's door hun impact op de KPI's van de Groep en hun waarschijnlijkheid in overweging te nemen (zie heat map impact/waarschijnlijkheid). Tijdens de risicoanalyse voor 2023 (waarbij alle geïdentificeerde risico's van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 werden onderzocht) werden 31 risico's geïdentificeerd en gecontroleerd. Van die 31 risico's rapporteert Aedifica de 10 meest materiële en relevante risico's in dit hoofdstuk.

De evaluatie had betrekking op de waarschijnlijkheid en de impact van elk risico, rekening houdend met de door Aedifica genomen risicobeperkende maatregelen. De andere risico's waren ofwel niet specifiek voor de Groep, ofwel werd in de risicoanalyse vastgesteld dat ze geen significante invloed hadden op de strategie van de Groep.

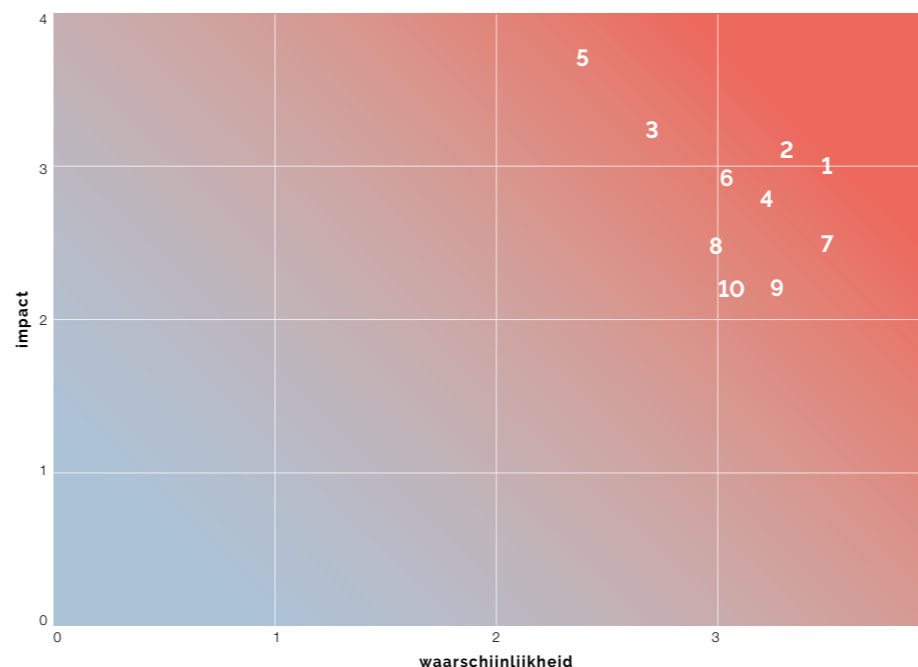
In het algemeen is Aedifica's risiconiveau hoger in 2023 dan in 2022, ondanks de genomen risicobeperkende maatregelen. Dit is in hoofdzaak toe te schrijven aan de gestegen rentevoeten

- die de Groep hebben belemmerd om waarde te creëren door nieuwe investeringen,
- die een invloed hebben gehad op de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille,
- die de rentabiliteit van haar huurders onder druk heeft gezet (waardoor hun vermogen om tijdig aan hun huurverplichtingen te voldoen in het gedrang kwam), en
- die hebben bijgedragen aan de daling van de beurskoers van het Aedifica-aandeel.

De Groep erkent dat er andere risicofactoren kunnen bestaan die momenteel onbekend zijn, niet kunnen worden voorspeld en/of die, gezien de informatie waarover Aedifica beschikt op de publicatiedatum van dit jaarverslag, worden beschouwd als weinig waarschijnlijk of niet significant voor de Groep, haar activiteiten en/of haar financiële positie. Het onderstaande overzicht is bijgevolg niet exhaustief en werd opgesteld op basis van de beschikbare informatie op de publicatiedatum van dit jaarverslag.

Ranking	Risicocategorie	Risico
1	Financieel	Financieringsrisico
2	Vastgoedportefeuille	Huurgelden en huurders
3	Markt	Reële waarde van het vastgoed
4	Strategisch	Nulgroei
5	Duurzaamheid	Klimaatverandering
6	Markt	Inflatie
7	Financieel	Wisselkoers
8	Strategisch	Reputatierisico
9	Juridisch	Wijzigingen in de wetgeving
10	Financieel	Schuldstructuur

HEAT MAP IMPACT / WAARSCHIJNLIJKHEID



Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

1. Financieringsrisico

Risicocategorie: **Financieel**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>Als GVV is Aedifica voor de financiering van haar activiteiten en investeringen in grote mate afhankelijk van haar vermogen (en de voorwaarden waartegen zij in staat is) om middelen te verkrijgen, hetzij via leningen, hetzij via eigen vermogen.</p> <p>Verschillende negatieve scenario's, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in het algemeen: <ul style="list-style-type: none"> - aandelenkapitaalmarkten; - een vermindering van de kredietverleningscapaciteit en/of -bereidheid van banken; - een verlaging van de kredietwaardigheid van de Groep; • en meer specifiek: <ul style="list-style-type: none"> - een stijging van de rentevoeten; - een negatieve perceptie van investeerders ten aanzien van vastgoedbedrijven in het algemeen en/of het vastgoedsegment waarin de Groep investeert in het bijzonder; <p>kunnen zich voordoen, waardoor het moeilijk of zelfs onmogelijk wordt om nieuwe of (tegen gunstige voorwaarden) hernieuwde schuld- en/of kapitaal financiering aan te trekken.</p> <p>Een aanzienlijke stijging van de financieringskosten van de Groep zal gevolgen hebben voor de rendabiliteit van de Groep als geheel en voor nieuwe investeringen, terwijl onbeschikbaarheid van financiering op termijn kan leiden tot liquiditeitsproblemen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De niet-beschikbaarheid van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredieten) om op de desbetreffende vervaldag rente en exploitatiekosten te betalen, dividenden uit te keren en uitstaande leningen terug te betalen. • Hogere financieringskosten zullen leiden tot een daling van de winstgevendheid. Een stijging van de Euribor-rente met 100 basispunten heeft een negatief effect op de EPRA Earnings* van 0,4 miljoen €, wat overeenkomt met 0,01 € per aandeel (rekening houdend met de op 31 december 2023 lopende derivaten). Op 31 december 2023: <ul style="list-style-type: none"> - vervalt ca. 65 miljoen € aan langetermijnschuld binnen één jaar, 146 miljoen € in 2025 en 408 miljoen € in 2026; - bestaat de financiële schuld van de Groep voor 63% uit schulden met variabele rente en voor 37% uit schulden met vaste rente. Het niet-gedekte deel van de totale financiële schulden bedraagt 4%. • Een grotere moeilijkheid, of zelfs onmogelijkheid, om geïdentificeerde nieuwe acquisities of ontwikkelingsprojecten te financieren: <ul style="list-style-type: none"> - Stijgende rentevoeten kunnen de toekomstige groei van de Groep (zie ook risicofactor 4. 'Nulgroei') en de rendabiliteit van nieuwe acquisities en/of ontwikkelingsprojecten negatief beïnvloeden als de kosten van nieuwe financiering te hoog zijn in vergelijking met het rendement dat de toekomstige activa bieden; - Door de algemene negatieve stemming onder beleggers is de koers van het Aedifica-aandeel (63,65 €) aan het einde van het boekjaar gedaald tot onder de nettoactiefwaarde per aandeel (75,20 €), waardoor het moeilijker is geworden om (i) vastgoed te verwerven door middel van inbreng in natura, (ii) eigen vermogen aan te trekken en (iii) de winst per aandeel (en dus het dividend per aandeel) op een stabiel niveau te houden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aedifica beschikt over voldoende kredietlijnen om de exploitatiekosten en de geplande investeringen te financieren. Op 31 december 2023 bedroegen de niet-opgenomen en bevestigde langetermijnkredieten ca. 1.154 miljoen € (zie pagina 67). • Aedifica monitort elk kwartaal de gemiddelde kost van de schulden. Op 31 december 2023 bedraagt de gemiddelde kost van de schulden* incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen 1,9%. • Aedifica monitort de looptijden van de indekkingen om ervoor te zorgen dat ten minste 60% van de schuld tegen variabele rentevoet is ingedekt tegen renteschommelingen. • Aedifica monitort de nettoschuld/EBITDA-ratio en de rentedekkingsratio (ICR) op kwartaalbasis. Op 31 december 2023 bedraagt de nettoschuld/EBITDA-ratio 8,4, terwijl de ICR 5,9 bedraagt. • Aedifica bouwt een steeds groter netwerk uit van bestaande en potentiële verstrekkers van financiële middelen. • Aedifica heeft gekozen voor een conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de looptijden van de schulden (zie pagina 67). • Aedifica volgt dagelijks haar liquide middelen op. 	<ul style="list-style-type: none"> • Evolutie van de rentevoeten. • Indekkingsgraad. • Liquiditeit op toegezegde kredietlijnen. • Beurskoers versus nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel. • Gemiddelde kost van de schulden. • Schuldgraad. • Kredietrating van externe bureaus. • Nettoschuld/EBITDA. • Interest Cover Ratio.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

2. Huurgelden en huurders

Risicocategorie: **Vastgoedportefeuille**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>De volledige omzet van de Groep bestaat uit huurinkomsten van gebouwen die worden verhuurd aan professionele zorgverleners. Een somber economisch klimaat of andere factoren kunnen een materiële invloed hebben op de capaciteit van de huurders van Aedifica om hun huur te betalen. Bijvoorbeeld, de energiecrisis heeft samen met de stijgende arbeidskosten geleid tot een daling van de rendabiliteit van de exploitanten, heeft hun marges onder druk gezet en kan bijgevolg hun capaciteit om huur te betalen verzwakken.</p> <p>In sommige gevallen kan de Groep, op verzoek van de huurder, besluiten de huur van bepaalde gebouwen (tijdelijk) te verlagen om de huurniveaus van de huurders opnieuw in evenwicht te brengen met hun toekomstige inkomstenpotentieel. Voorts kunnen nieuwe huurcontracten, wanneer huurders op een vervalddag vertrekken of wanneer het huurcontract afloopt, lagere huurgelden opleveren dan lopende huurcontracten. In het ergste geval kan een huurder in gebreke blijven en kunnen de huurinkomsten volledig verloren gaan, wat nog verergerd zou worden als er niet snel een nieuwe huurder kan worden gevonden en/of de nieuwe huurder om een huurvermindering vraagt.</p> <p>Dit risico zou een negatieve invloed hebben op de bedrijfs- en nettoresultaten van de Groep, en dus op de winst per aandeel en bijgevolg op het vermogen van de Vennootschap om dividenden uit te keren.</p>	<ul style="list-style-type: none">Op 31 december 2023:<ul style="list-style-type: none">bedragen de uitstaande handelsvorderingen 23,3 miljoen €;bedragen de provisies voor waardeverminderingen op uitstaande handelsvorderingen 2,4 miljoen €.Een daling van de huurinkomsten, al dan niet als gevolg van nieuwe onderhandelingen, zal de winst per aandeel beïnvloeden. Op 31 december 2023 zou een daling van de huurinkomsten met -1% het nettoresultaat per aandeel met 0,07 € verminderen.De Groep is niet verzekerd tegen wanbetaling door huurders.	<ul style="list-style-type: none">Aedifica voert een grondige analyse uit van het businessplan van de exploitant alvorens in een nieuw project te investeren.Aedifica volgt de financiële prestaties van haar huurders op.Aedifica heeft procedures ingevoerd voor de facturering en de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden.Aedifica heeft huurgaranties (in de vorm van bankgaranties, huurwaarborgen (soort kredietverzekering), garanties van moederbedrijven of andere soorten waarborgen) afgesloten met haar exploitanten, in overeenstemming met de gangbare marktpraktijken in elk van de verschillende rechtsgebieden waarin de Groep actief is.Aedifica spreidt haar blootstelling aan huurders door haar huurdersbestand te diversifiëren (brede waaier van hoofdzakelijk commerciële exploitanten en groeiende segmenten van publieke en non-profit exploitanten).	<ul style="list-style-type: none">Diversificatie/concentratie van het huurdersbestand (de Clariane-groep – de huurder met het grootste aandeel in de huurinkomsten van Aedifica – vertegenwoordigt 10% van de huurinkomsten van de Groep).Diversificatie van het type gebouw binnen het zorgvastgoedsegment.Kredietwaardigheid van de huurder.Evolutie van de KPI's van de huurder (Ebitdarm, rent cover, bezettingsgraad, enz.).Afwijking van de huurinkomsten ten opzichte van het budget.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

3. Reële waarde van het vastgoed

Risicocategorie: **Markt**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>De reële waarde van vastgoedbeleggingen (geboekt in overeenstemming met de IAS 40-norm, op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen) varieert in de tijd en hangt af van diverse factoren waarover de Groep niet altijd volledige controle heeft (zoals een afnemende vraag, de technische kwaliteit van het gebouw incl. duurzaamheidsvereisten, een dalende bezettingsgraad, dalende huurinkomsten (zie ook risicofactor 2. 'Huurgeden en huurders'), een stijging van de overdrachtsbelasting, stijgende rentevoeten (zie ook risicofactor 1. 'Financieringsrisico'), enz.).</p> <p>Een mogelijk verlies in reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie zou een negatieve impact kunnen hebben op de schuldgraad (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur'), het nettoresultaat en de financiële situatie van de Groep.</p>	<ul style="list-style-type: none">Op 31 december 2023 zou een verandering van 1% in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie een impact hebben van ca. 58,4 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep, ca. 1,3 € op de nettoactiefwaarde per aandeel en ca. 0,4% op de geconsolideerde schuldgraad. In de loop van het boekjaar 2023 daalde de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 1,9% bij ongewijzigde portefeuille.	<ul style="list-style-type: none">De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt elk kwartaal gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen.De onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden gewisseld overeenkomstig artikel 24, §2 van de GVV-wet.Aedifica's triple en double net huurovereenkomsten impliceren dat de huurders verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer, het onderhoud en de herstelling van de gebouwen. Niettemin voert Aedifica in de mate van het mogelijke jaarlijks conditiecontroles uit. Deze controles zijn gebaseerd op de Nederlandse NEN 2767-standaard, die Aedifica in staat stelt de fysieke en technische kwaliteit van haar gebouwen objectief en uniform te meten.In het kader van het netto-nul-broeikasgastraject bereidt de Groep een capex-strategie op lange termijn voor om de kwaliteit van haar gebouwen te verbeteren en tegen 2050 de uitstoot tot netto-nul te reduceren.	<ul style="list-style-type: none">Evolutie van het rendement op basis van de reële waarde.Evolutie van de rentevoeten.Capex-bedrag besteed aan bestaande gebouwen.Leeftijd van gebouwen.Energieverbruik van gebouwen.Bezettingsgraad van gebouwen.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

4. Nulgroei

Risicocategorie: **Strategisch**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>De huidige economische omstandigheden, in het bijzonder de stijging van de rentevoeten (zie ook risicofactor 1. 'Financieringsrisico'), vormen een uitdaging voor Aedifica's groeivoorzichten. Aangezien Aedifica er in het verleden in geslaagd is om haar activiteiten significant uit te breiden, kan een vertraging van, of een gebrek aan groei een negatieve impact hebben op de beursverwachtingen (waarbij investeren op de beurs als minder aantrekkelijk kan worden beschouwd in vergelijking met andere investeringen die als minder risicovol worden gepercipieerd, zoals (overheids)obligaties), het vertrouwen van de partners van de Vennootschap doen afbrokkelen en de toegang tot kapitaal bemoeilijken.</p>	<ul style="list-style-type: none">• De doelstelling van Aedifica's strategie is om kapitaal aan te trekken tegen een betaalbare prijs om te investeren in zorgvastgoed en om rendement voor de aandeelhouders te creëren. Wanneer de kost van kapitaal toeneemt, is die strategie moeilijker te implementeren.<ul style="list-style-type: none">- In 2023 bedroegen Aedifica's kapitaalinvesteringen op kasbasis 319 miljoen € tegenover 776 miljoen € in 2022.• De beurskoers is gewaardeerd op basis van toekomstige kasstromen. Wanneer die onder druk komen te staan door lage groeivoorzichten en hogere kosten van de schulden, kan dit wegen op de beurskoers.<ul style="list-style-type: none">- Op 31 december 2023 bedroeg de beurskoers 63,65 € tegenover een nettoactiefwaarde per aandeel van 75,20 €.• Een nulgroei-strategie die wordt uitgevoerd over een lange periode zou Aedifica's vermogen om haar dividend te verhogen kunnen aantasten.<ul style="list-style-type: none">- Voor het boekjaar 2023 zal Aedifica een brutodividend van 3,80 € per aandeel uitkeren, een stijging van 3% in vergelijking met een brutodividend van 3,70 € per aandeel dat werd uitgekeerd in 2022. De verhoging van het dividend bedraagt gemiddeld 6% per jaar.	<ul style="list-style-type: none">• Door een lage schuldgraad te handhaven. Op 31 december 2023 bedroeg de schuldgraad 39,7%.• Door regelmatig haar strategische plannen te herzien en te toetsen, en door het actief beheer van haar pipeline van ontwikkelingsprojecten.• Door accuraat en transparant te communiceren naar de markt (analisten en investeerders).• Door een sterke dynamiek en krachtig ondernemerschap te behouden binnen de organisatie, om snel op nieuwe opportuniteiten te kunnen inspelen.	<ul style="list-style-type: none">• Cumulatief jaarlijks groeipercentage (CAGR) van de portefeuille.• Evolutie van de beurskoers.• Inkomstengroei.• Pay-out ratio van het dividend.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

5. Klimaatverandering

Risicocategorie: **Duurzaamheid**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>Klimaatverandering brengt verschillende uitdagingen met zich mee die een invloed kunnen hebben op de kwaliteit en de manier waarop woonzorgcentra moeten worden gebouwd om die uitdagingen het hoofd te bieden en ertegen bestand te zijn (extreme temperaturen zullen specifieke ventilatie- en temperatuurbeheersingsmaatregelen vereisen, terwijl toenemende extreme natuurverschijnselen en weersomstandigheden de toepassing van andere bouwtechnieken noodzakelijk zullen maken). Het voorgaande in combinatie met een steeds strengere regelgeving, de (toekomstige) heffing van CO₂-uitstootgerelateerde belastingen op gebouwen als deze niet aan bepaalde eisen voldoen, bovenop de algemene verschuiving van een economie gebaseerd op fossiele brandstoffen naar een koolstofarmere economie, kan leiden tot een volledige herziening van de manier waarop gebouwen worden ontworpen, met hogere directe en indirecte investerings- en exploitatiekosten tot gevolg (zolang het gebouw niet aan de bovengenoemde standaarden beantwoordt), die op hun beurt de rendabiliteit van nieuwe en bestaande gebouwen en dus van de Groep negatief zullen beïnvloeden.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Negatieve impact op de huurinkomsten (zie ook risicofactor 2. 'Huurgeden en huurders').• Negatieve impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zie ook risicofactor 3. 'Reële waarde van het vastgoed').• Negatieve impact op de bezettingsgraad (zie ook risicofactor 2. 'Huurgeden en huurders').• Onvermogen om niet-duurzame gebouwen te verhuren of te verkopen.• Negatieve impact op Aedifica's reputatie (zie ook risicofactor 8. 'Reputatierisico').	<ul style="list-style-type: none">• Aedifica heeft een netto-nul-broeikasgastraject opgesteld om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen van haar portefeuille tot netto-nul te reduceren (zie pagina 40). Voor 2030 werd een tussentijdse doelstelling vastgelegd om de nEUI voor de gehele Aedifica-portefeuille te verminderen tot een gemiddelde van 130 kWh/m², terwijl er ook doelstellingen werden bepaald voor het uitvoerend comité en de country managers. De doelstellingen werden vastgesteld en de metingen werden uitgevoerd in overeenstemming met de CRREM-definities.• Aedifica voert milieu 'due diligences' uit voor nieuwe gebouwen/ontwikkelingsprojecten.• Aedifica monitort de energieprestaties van haar portefeuille. De uitsplitsing van de energieprestaties van het vastgoed van de Groep op 31 december 2023 zal worden gerapporteerd in het Environmental Data Report van juni 2024.• Aedifica's triple en double net huurovereenkomsten impliceren dat de huurders verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer, het onderhoud en de herstelling van de gebouwen. Niettemin voert Aedifica in de mate van het mogelijke jaarlijks conditiecontroles uit. Deze controles zijn gebaseerd op de Nederlandse NEN 2767-standaard, die Aedifica in staat stelt de fysieke en technische kwaliteit van haar gebouwen objectief en uniform te meten.• Aedifica heeft een 'building assessment framework' ingevoerd (zie pagina 41). Dit beoordelingskader omvat 42 risico-items en wordt uitgevoerd in verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw. Het framework biedt inzichten in de potentiële fysieke risico's als gevolg van de klimaatverandering, op basis waarvan maatregelen kunnen worden genomen om gebouwen te beschermen.• De Groep, ondersteund door een externe partner, heeft een risicoanalyse van de hele portefeuille uitgevoerd om een beter inzicht te krijgen in fysieke risico's en transitrisico's. De resultaten zijn verwerkt in onze strategische asset review en zullen, waar van toepassing, worden weerspiegeld in onze portefeuille- en asset managementstrategie (zie pagina 38).• Investeren in een vastgoedportefeuille die verspreid is over heel Europa is een doeltreffende manier om de potentiële risico's in verband met extreme weersomstandigheden te beperken. Door geografische diversificatie kunnen investeringen worden gespreid over regio's met verschillende klimaten, waardoor de gevolgen van extreme weersomstandigheden zoals overstromingen en droogte worden beperkt.	<ul style="list-style-type: none">• Aedifica's ESG-scores.• Intensiteit van het netto-energieverbruik van gebouwen.• Leeftijd van gebouwen.• Capex-budget op gebouwniveau.• Percentage duurzame financiering (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur').• Geografische diversificatie.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

6. Inflatie

Risicocategorie: **Markt**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>De inflatie is in 2022 en 2023 aanzienlijk gestegen in alle markten waarin de Groep actief is.</p> <p>Alle huurgelden van de Groep worden geïndexeerd (hoewel het indexeringsmechanisme verschilt van land tot land). Aangezien de WAULT van de Groep 19 jaar bedraagt, hangt de toekomstige evolutie bij ongewijzigde portefeuille van de huurinkomsten en de waardering van het vastgoed grotendeels af van de inflatie. De indexering die conform de indexeringsclausules moet worden toegepast, kan echter (i) afwijken van het werkelijke inflatiepercentage (bijvoorbeeld omdat de indexeringsclausule voorziet in een bovengrens op een niveau dat lager is dan de werkelijke inflatie op dat moment of op grond van onderhandelingen met de exploitant) en/of (ii) een vertraging hebben in de toepassing ervan ten opzichte van het tijdstip waarop de werkelijke inflatie plaatsvindt (bijvoorbeeld omdat de indexeringsclausule alleen voorziet in een indexering op bepaalde vaste tijdstippen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> De markt is erg gevoelig voor het vermogen van Aedifica om inflatiestijgingen door te rekenen in haar huurinkomsten. Als het inflatiepercentage niet wordt omgezet in een huurverhoging, zou dat het toekomstige groeipotentieel van de huurinkomsten kunnen aantasten. De evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille bedraagt 5,2% op 31 december 2023. Hoge inflatie en hoge(re) rentevoeten kunnen leiden tot hogere financieringskosten die niet volledig worden gecompenseerd door huurverhogingen indien i) de indexeringsclausules niet hetzelfde ritme volgen als de werkelijke inflatie en/of ii) de huurders niet in staat zijn de verhoging te betalen (zie risicofactor 1. 'Financieringsrisico' en risicofactor 2. 'Huurgelden en huurders'). 	<ul style="list-style-type: none"> Alle huurcontracten van Aedifica zijn onderworpen aan een of andere vorm van indexering. Aedifica staat in nauw contact met haar huurders om de impact van de indexering op hun rendabiliteit te meten. Om het renterisico te beheersen heeft Aedifica zich ingedekt ('interest rate swaps en caps'). Alle indekkingen zijn afgesloten met toonaangevende banken en houden verband met bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. 	<ul style="list-style-type: none"> Evolutie van consumentenprijsindexen/ gezondheidsindexen. Rapportering bij ongewijzigde portefeuille over de evolutie van de huurinkomsten. Analyse van KPI's van huurders. Rapportering bij ongewijzigde portefeuille over de evolutie van de huurinkomsten. Analyse van KPI's van huurders.

7. Wisselkoers

Risicocategorie: **Financieel**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>Op 31 december 2023 genereert Aedifica een deel van haar resultaat in het Verenigd Koninkrijk (ca. 20,6%) en Zweden (ca. 1,3%), waardoor de Groep is blootgesteld aan een wisselkoersrisico (respectievelijk €/£ en €/SEK). Toekomstige wisselkoersschommelingen kunnen een effect hebben op de waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep, de huurinkomsten en het nettoresultaat, die alle in euro zijn uitgedrukt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Op 31 december 2023 heeft een verandering van 10% in de wisselkoers €/£ een impact van ca. 106,2 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in het Verenigd Koninkrijk, ca. 6,5 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en ca. 7,1 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep. Op 31 december 2023 heeft een verandering van 10% in de wisselkoers €/SEK een impact van ca. 9,0 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in Zweden, ca. 0,4 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en ca. 0,5 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep. 	<ul style="list-style-type: none"> Er is een natuurlijke afdekking (balans) van het wisselkoersrisico €/£ voorzien doordat Aedifica voor een bedrag van 340 miljoen £ aan financiering heeft afgesloten. 	<ul style="list-style-type: none"> Wisselkoersschommeling €/£. Wisselkoersschommeling €/SEK. Werkelijke wisselkoersschommeling ten opzichte van het budget.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

8. Reputatierisico

Risicocategorie: **Strategisch**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>Reputatie en zichtbaarheid zijn van cruciaal belang voor een BEL 20-bedrijf. Naarmate de Groep en haar internationale aanwezigheid groeit, neemt de mogelijkheid en de impact van het risico op reputatieschade toe. Niet alleen moet de Groep haar reputatie en zichtbaarheid beschermen in de verschillende landen waar ze actief is, haar rapportering wordt ook zorgvuldiger geanalyseerd door een steeds grotere groep beleggers en analisten. Ook de omgang met bewoners door haar huurders, of de perceptie van zorgverleners in het algemeen (ongeacht of zij al dan niet een aanzienlijk deel van Aedifica's huurdersbestand vertegenwoordigen) kan de reputatie van de Groep aantasten. Mocht Aedifica's reputatie schade oplopen, dan kan dit haar groeiperspectieven aantasten en de toegang tot kapitaal bemoeilijken (zie ook risicofactor 1. 'Financieringsrisico').</p>	<ul style="list-style-type: none"> Voor de investeerders van de Groep is het belangrijk dat: <ul style="list-style-type: none"> Aedifica goede MVO-scores heeft om een investering in de Groep of de toekenning van financiering te rechtvaardigen (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur'); Aedifica voldoende transparant is op het vlak van ESG (zie ook risicofactor 5. 'Klimaatverandering'); De Orpea-zaak in 2022 kan in verband worden gebracht met een daling van Aedifica's beurskoers van ca. 16% rond die periode (van 24 januari 2022 tot 7 februari 2022), ook al kwam destijds slechts 5% van de contractuele huurgelden van de Groep van door Orpea gehuurde gebouwen. 	<ul style="list-style-type: none"> De Groep communiceert op transparante wijze over zijn financiële prestaties en niet-financiële prestaties in overeenstemming met sectornormen (bv. EPRA en GRI). Aangezien kwaliteitsvolle zorg en comfort voor bewoners van het grootste belang zijn voor de Groep, (i) worden alle publieke rapporten van lokale gezondheidsinstanties gecontroleerd, (ii) indien deze niet publiek beschikbaar zijn, vraagt Aedifica dergelijke rapporten te ontvangen van haar exploitanten, en (iii) verplicht de Groep haar exploitanten te voldoen aan bepaalde zorgkwaliteitsnormen door een zorgkwaliteitsverbintenis te integreren in nieuwe en bestaande huurcontracten (zie pagina 48). De Groep communiceert en actualiseert proactief haar financiële vooruitzichten inzake dividenden en EPRA Earnings. 	<ul style="list-style-type: none"> Toezicht op publiek beschikbare zorgkwaliteitsbeoordelingen. GRESB-score. Sustainalytics Risk Rating.

9. Wijzigingen in de wetgeving

Risicocategorie: **Juridisch**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
<p>Nieuwe wetgeving of wijzigingen in bestaande wetgeving (op Europees, nationaal of lokaal niveau) met een impact op de activiteiten van de Groep, de belastingheffing van de Groep, de (financiering van de) activiteiten van de huurders, en/of een wijziging in de toepassing of interpretatie van dergelijke wetgeving door de administratie (met inbegrip van de belastingdienst) of de rechtbanken, kunnen de (administratieve) kosten en verplichtingen van de Groep verhogen, en kunnen een belangrijke impact hebben op het rendement, de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zie ook risicofactor 3. 'Reële waarde van het vastgoed') en op de huurders en hun vermogen om huur te betalen (zie ook risicofactor 2. 'Huurgelden en huurders').</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vaak is een aanzienlijk deel van de inkomsten van zorgverleners afkomstig van (directe of indirecte) subsidies die door plaatselijke socialezekerheidsstelsels worden toegekend. Een hervorming van deze financieringssystemen in een van de regio's waar de Groep actief is (bijvoorbeeld als gevolg van de druk die de COVID-19-pandemie uitoefent op de socialezekerheidsstelsels, stijgende inflatie, enz.), zou een impact kunnen hebben op de solvabiliteit van de zorgexploitanten, waardoor het risico ontstaat dat zij hun contractuele verplichtingen tegenover de Groep niet zouden kunnen nakomen (zie risicofactor 2. 'Huurgelden en huurders'). 	<ul style="list-style-type: none"> Door zoveel mogelijk toezicht te houden op de specifieke wetgeving per land/regio. Door de activa van de Groep, die zich in verschillende landen en regio's bevinden, te diversifiëren (zie pagina 28). Door de concentratie van exploitanten in de portefeuille van de Groep te beperken (zie pagina 30). 	<ul style="list-style-type: none"> Geografische diversificatie. Diversificatie per huurder.

Inhoud

Inhoud

Spaces for connection

Dit is Aedifica

Strategie & waardecreatie

Business review

Corporate governance verklaring

Risicofactoren

Jaarrekening

Bijkomende informatie

10. Schuldstructuur

Risicocategorie: **Financieel**

Risicostrategie: **Accepteren/Vermijden/Verleggen/Mitigeren**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?																			
<p>Als Belgische GVV is Aedifica onderworpen aan strikte wettelijke financiële convenanten die voortvloeien uit de GVV-wetgeving, evenals aan contractuele financiële convenanten in haar financieringsovereenkomsten. Niet-naleving van die convenanten kan ingrijpende gevolgen hebben, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sancties, bv. verlies van het GVV-statuut en/of strenger toezicht door de betrokken regelgever(s) indien de wettelijke financiële parameters (bv. drempel van 65% schuldgraad) zouden worden overschreden; • een beëindiging of heronderhandeling van kredieten of verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen, evenals verminderd vertrouwen tussen de Groep en investeerders en/of tussen de Groep en financiële instellingen, in geval van (dreigende) niet-naleving van contractuele convenanten (bv. de drempel van 60% schuldgraad, convenant inzake negatieve pandrechten, convenant inzake interest cover ratio); • een intrekking of verlaging van de investment-grade BBB-rating door S&P Global (bv. het niet op lange termijn kunnen handhaven van de drempel van 50% schuldgraad). <p>Bovendien zouden sommige of al deze wanbetalingen schuldeisers in staat kunnen stellen om (i) een vroegtijdige terugbetaling te eisen van dergelijke schulden en van andere schulden waarvoor cross default of cross acceleration clauses gelden, (ii) alle uitstaande kredieten opeisbaar te verklaren en/of (iii) niet-opgenomen verbintenissen te annuleren.</p> <p>Uiteindelijk zou dit leiden tot verminderde liquiditeit (zie ook risicofactor 1. 'Financieringsrisico') of zou een desinvestering van activa nodig kunnen zijn om uitstaande leningen terug te betalen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aedifica's geconsolideerde schuldgraad bedraagt 39,7% op 31 december 2023 (op 31 december 2022: 43,6%). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit van de Groep op basis van een schuldgraad van 65% (maximaal toegestane schuldgraad voor Belgische GVV's), 60% (maximaal toegestane schuldgraad gelet op Aedifica's huidige bankverbintenissen) en 45% (maximale schuldgraad op basis van Aedifica's financiële beleid). De bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit wordt uitgedrukt in constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille), in variabele activa (d.w.z. rekening houdend met de groei van de vastgoedportefeuille) en als de vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door de huidige balansstructuur geabsorbeerd kunnen worden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aedifica monitort en publiceert de schuldgraad op kwartaalbasis en de evolutie ervan wordt ingeschat tijdens het goedkeuringsproces van elke belangrijke investeringsbeslissing. • Aedifica monitort op kwartaalbasis de evolutie van de reële waarde van de activa. • Aedifica monitort haar financiële convenanten. • Aedifica diversifieert haar financieringsbronnen (zie Toelichting 32 – Financiële schulden in de geconsolideerde jaarrekening). 	<ul style="list-style-type: none"> • Schuldgraad. • Evolutie van de reële waarde van de activa. • Evolutie van de uitstaande financiële schuld. 																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit</th> <th colspan="3">Schuldgraad</th> </tr> <tr> <th>45%</th> <th>60%</th> <th>65%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>In constante activa (in miljoen €)</td> <td>325</td> <td>1.240</td> <td>1.545</td> </tr> <tr> <td>In variabele activa (in miljoen €)</td> <td>590</td> <td>3.100</td> <td>4.415</td> </tr> <tr> <td>Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)</td> <td>-12,5</td> <td>-35,8</td> <td>-41,2</td> </tr> </tbody> </table>			Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit	Schuldgraad			45%	60%	65%	In constante activa (in miljoen €)	325	1.240	1.545	In variabele activa (in miljoen €)	590	3.100	4.415	Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-12,5	-35,8	-41,2
Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit	Schuldgraad																					
	45%	60%	65%																			
In constante activa (in miljoen €)	325	1.240	1.545																			
In variabele activa (in miljoen €)	590	3.100	4.415																			
Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-12,5	-35,8	-41,2																			

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 200

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	55,9	34,4	21,5
Deeltijds	1002	6,6	0,3	6,3
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	60,9	34,5	26,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	92.072	59.295	32.777
Deeltijds	1012	5.545	260	5.285
Totaal	1013	97.617	59.555	38.062
Personeelskosten				
Voltijds	1021	7.746.043,73	4.988.505,33	2.757.538,40
Deeltijds	1022	438.982,44	20.583,49	418.398,95
Totaal	1023	8.185.026,17	5.009.088,82	3.175.937,35
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	634.458,69	388.277,31	246.181,38

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	55,7	31,6	24,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	90.558	54.238	36.320
Personeelskosten	1023	7.032.233,24	4.257.246,99	2.774.986,25
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	540.547,00	327.242,00	213.305,00

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	55	5	58,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	55	5	58,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	34	.....	34,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	1	.....	1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	9	.....	9,0
universitair onderwijs	1203	24	.....	24,0
Vrouwen	121	21	5	24,7
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1212	5	3	7,4
universitair onderwijs	1213	16	2	17,3
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	55	5	58,7
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de vennootschap	152	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	5	1	5,8
210	5	1	5,8
211	.....	.....	.....
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

- Pensioen
- Werkloosheid met bedrijfstoelag
- Afdanking
- Andere reden
- het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	6	2	7,7
310	6	2	7,7
311	.....	.....	.....
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	2	1	2,9
343	4	1	4,8
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	27	5811	15
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	621	5812	317
Nettokosten voor de vennootschap	5803	31.874,30	5813	7.699,62
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	31.874,30	58131	7.699,62
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	13	5831	11
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	50	5832	39
Nettokosten voor de vennootschap	5823	2.500,00	5833	2.500,00
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....