

Caring for quality of life



**Jaarlijks
verslag 2022**

Universeel registratiedocument


aedifica
housing with care



Caring for quality of life

Als ontwikkelaar en investeerder in zorgvastgoed wil Aedifica gebouwen aanbieden die duurzaam en future-proof zijn zonder daarbij uit het oog te verliezen waar alles voor ons rond draait: de levenskwaliteit van de eindgebruiker. En daarbij gaat het zowel om de zorgcliënt als het zorgpersoneel. Het is ons doel om mensen de ruimte te geven om zorg te krijgen op de manier die zij zelf verkiezen en het zo gemakkelijk en aangenaam mogelijk te maken om die zorg te verlenen.

In onze gebouwen zijn er verschillende aspecten die bijdragen aan de levenskwaliteit van de gebruiker. Wie kan ik daarom beter aan het woord laten om daarover te getuigen dan een aantal mensen die zelf dag in dag uit in onze gebouwen leven, werken, of ze onderhouden? Jef, Sara, Martin, Saksia, Arto, Niko en Marloes leggen het u in hun eigen woorden uit.

Zorgvastgoed, zo blijkt, moet in de eerste plaats een veilige thuis zijn die mensen geborgenheid biedt en hen in staat stelt zo zelfstandig en waardig mogelijk te leven, die hen de ruimte geeft om 'hun eigen ding te doen'. De ligging, het ontwerp en de inrichting van het gebouw hebben daarop een grote invloed, maar ook innovatieve technologie speelt daarin een sleutelrol.

Als ik de verhalen lees, valt me ook op hoezeer onze zorglocaties ontmoetingsplaatsen zijn die verbondenheid creëren. Zowel tussen bewoners en zorgpersoneel als met de buurt waarin het gebouw gelegen is. Dat gevoel van verbondenheid is van vitaal belang voor het welzijn. Als vastgoedeigenaar dragen we daaraan

bij door concepten aan te bieden die inspelen op dat sociale aspect. Aangename gemeenschappelijke leefruimten hebben een impact, maar evengoed kan het openstellen van het restaurant van de zorglocatie betrokkenheid bij de lokale community creëren.

Het zijn maar een aantal voorbeelden van de manier waarop we met onze expertise in zorgvastgoed een verschil kunnen maken voor de bewoners van onze gebouwen en het personeel dat er werkt.

Ik wil onze zeven ervaringsdeskundigen hartelijk bedanken dat ze hier hun verhaal willen brengen. Ik hoop dat u via hun ervaringen een beter beeld krijgt van de meerwaarde voor de samenleving die we bij Aedifica creëren.

Stefaan Gielens,
CEO

“

Het is ons doel om mensen de ruimte te geven om zorg te krijgen op de manier die zij zelf verkiezen en om het verlenen van die zorg zo gemakkelijk mogelijk te maken.

Stefaan Gielens,
CEO

Actief oud worden in een veilige en geborgene omgeving

“

De sociale samenhang heeft een zeer grote impact op de levenskwaliteit van de bewoners, de medewerkers en de hele omgeving.

Sara Van de Weyer,
locatiemanager

“

Wat is er mooier dan elke dag mijn eigen ding te kunnen doen in een veilige en huiselijke omgeving?

Jozef Lemmens,
bewoner

Jozef Lemmens (78), 'zeg maar Jef', is een gelukkig man. Die conclusie trekt hij als bewoner van het pas uitgebreide woonzorgcentrum 't Spelthof in het Belgische Lubbeek ongevraagd zelf. 'Ik ben hier graag, heb een kamer in het groen, heb mensen om me heen, kan elke dag mijn babbeltje doen en geniet van het lekkere eten.'

Een nieuwe keuken

'Ik heb het hier heel goed', zegt Jef met een brede glimlach. 'Elke dag begint met naar buiten te kijken vanuit mijn bed, naar de groene omgeving en het licht dat binnenvalt.' Na het ontbijt haalt Jef de post op en draagt die met bijpassend praatje rond. Hij controleert zijn pluviometer en geeft de eenden in de vijver het oude brood. 'Sinds de verbouwing hebben we een eigen keuken, wat een hele verbetering is', aldus Jef. De kok zal er later aan toevoegen dat sindsdien meer gegeten wordt. Het eten is voor de bewoners een belangrijk aspect: 'We hebben zelfs een eetcomité dat inspraak heeft in het menu', verklapt Jef. 'De verse kippensoep is de specialiteit van het huis.'

Verbondenheid

'Eigenlijk is elke dag hier boeiend, er zijn altijd activiteiten.' Dan wordt Jef toch even serieus. 'Hoe ik mijn levenskwaliteit zou omschrijven? Verbonden zijn met mensen. Niet alleen zijn, dat is al heel veel. Huiselijkheid en gezelligheid, daar hou ik van. En van actief ouder worden in een veilige en geborgen omgeving, vrij kunnen bewegen, zelf mijn ding kunnen doen en zeker nog 10 jaar genieten.'

Sara Van de Weyer



't Spelthof - Binkom (BE)



Totaal renovatieproject voor meer welzijn

'De levenskwaliteit van de bewoners van een woonzorgcentrum kan er aanzienlijk op vooruitgaan door het gebouw en de omgeving slim te renoveren.' Dat zegt Sara Van de Weyer, de nieuwe locatiemanager van 't Spelthof, waar ze tot voor kort hoofd verzorging was.

De renovatie omvatte een aanpassing van het bestaande gebouw en een uitbreiding van 80 naar 125 kamers, de installatie van een eigen keuken met niet langer aangeleverde maar vers bereide maaltijden, meer terras en meer parkeergelegenheid. De nieuwe vleugel laat veel licht binnen, in de oude werden tussenschotten weggehaald en zijn de ruimtes groter. Het vasttapijt heeft overal plaats gemaakt voor een hygiënisch en gemakkelijk te onderhouden linoleum waar ook de servicekarren veel gemakkelijker over rollen.

Sara Van de Weyer: 'Er zijn meer lounges waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, breien, lezen of tv-kijken. De herstructurering per afdeling zorgt voor meer berguimte dichtbij, waardoor minder tijd verloren gaat om linnen of poetsgerief te halen. Er zijn betere verpleegposten en het zorgpersoneel kan nu via een interactief registratiesysteem alle zorgtaken in de kamer zelf snel afvinken.'

Inclusiviteit

Het zorgpakket wordt steeds gevarieerder. Daarom werkt Sara aan een samenwerking met een dienst psychiatrie uit de buurt om ook die gespecialiseerde zorg te kunnen aanbieden. Voor Sara past dat in een steeds ruimer inclusief sociaal project. Zo droomt ze ook van een restaurant waar iedereen met de bewoners kan komen eten of een maaltijd kan bestellen om mee naar huis te nemen na een werkdag. Zo wordt het woonzorgcentrum ook een ontmoetingscentrum. Sara: 'Die sociale samenhang heeft een zeer grote impact op de levenskwaliteit van de bewoners, de medewerkers en de hele omgeving.'

Meer levenskwaliteit dankzij renovatie en technologie

“

Aedifica ontzorgt ons bij het upgraden van het gebouw. Dat is welzijn voor het zorgpersoneel, dat zich dan meer met de verzorging kan bezighouden om de levenskwaliteit van onze bewoners te verbeteren.

Saskia Gentenaar,
zorgverlener

“

Het welzijn van onze bewoners via de infrastructuur zie ik als het kunnen voortzetten van hun gewoontes en het genieten van een maximale vrijheid.

Martin de Gier,
locatiemanager

43 jaar ervaring hebben ze samen op de teller, Martin de Gier als manager van het pas gerenoveerde verpleeghuis De Merenhoef in het Nederlandse Maarssen, en Saskia Gentenaar, vroeger als verantwoordelijke zorgplanning, en nu apotheekverantwoordelijke.

Grondige make-over

In 2020 werd De Merenhoef grondig gerenoveerd, met een state-of-the-art zorggebouw als resultaat. 'Het pand werd aangepast aan alle nieuwe wettelijke verplichtingen en opnieuw futureproof gemaakt, maar wij hadden ook oog voor hoe onze bewoners, verzorgers en de buurt elkaar kunnen ontmoeten', zegt Martin de Gier.

Wat hield de make-over van het verpleeghuis in? Ruimere kamers om te beginnen, maar ook grotere badkamers met hogere toiletten. En verder: beugels, geen drempels meer, bredere deuren en vooral meer huiskamers waar mensen in groepen van tien kunnen samenkomen.

'Zo'n huiskamer is een ontmoetingsplaats, maar toch kleinschalig, want ze heeft ook een keuken die gebruikt wordt voor het meer intieme moment van het avondeten. Het middageten wordt voor de bewoners opgediend in het grote restaurant, waar ook buurtbewoners welkom zijn', vertelt Martin. 'Ook onze gangen zijn nu voorzien van airconditioning en we hebben nu een eigen fysiotherapie ruimte. Vroeger moesten de bewoners daarvoor naar het dorp. We hebben nu ook een eigen apotheek met noodvoorraad.'



Bewoner van
De Merenhoef

Smart home

'De belangrijkste bijdrage van de infrastructuur aan het welzijn van onze bewoners is dat het hen in staat stelt hun gewoontes te kunnen voortzetten. We hebben een open gebouw, waar onze mensen vrij kunnen bewegen. Dat is belangrijk om zich goed en vrij te voelen', legt Martin uit. 'We zijn voortdurend op zoek naar hoe we onze bewoners zoveel mogelijk zelfstandigheid en vrijheid kunnen bieden. Dat vraagt altijd om maatwerk.' Daarom krijgen alle bewoners een polsband met een gepersonaliseerde chip die naargelang hun zorgnoden aangeeft waar bewoners kunnen komen. Mocht een persoon met dementie het gebouw proberen te verlaten, dan kan de verzorging onmiddellijk ingrijpen. Er zijn ook slimme sensoren in de kamers die tijdens de nachtshift aangeven wanneer iemand uit bed valt.'

Ontzorgen om te kunnen zorgen

'Onze kerntaak is de zorg voor en het toezien op het welzijn van onze bewoners', zegt Saskia Gentenaar. 'Aedifica's expertise heeft ons ontzorgd bij het upgraden van het gebouw, zodat wij ons konden blijven concentreren op wat voor ons belangrijk is: het verstrekken van kwalitatieve zorg. Ook een snel antwoord bij een storing van verwarming of verlichting die via een controlesysteem op afstand vastgesteld worden, neemt ons zorgen uit handen. Dus hoeven we enkel nog nieuwe lampen in te draaien!' Saskia noemt dat 'welzijn voor het zorgpersoneel'. 'Zo kunnen wij ons meer met de verzorging bezighouden om de levenskwaliteit van onze bewoners te verbeteren.'

De Merenhoef -
Maarssen (NL)



Gelukkig in een nieuwe thuis

“

**Dat Arto kan deelnemen aan
talrijke activiteiten in de wijk is een
bijzonder belangrijk pluspunt.**

Irja en Veli-Pekka Vitikka,
Ouders van Arto

Arto en zijn ouders



Wanneer mensen met een zorgvraag naar een residentiële zorgcentrum trekken, verwachten ze daar – terecht – een nieuwe thuis te vinden die hen in staat stelt om hun leven te leiden zoals ze dat zelf willen en gewoon zijn. In Malminkartano, in de buurt van de Finse hoofdstad Helsinki, heeft Aedifica-dochter Hoivatilat zo'n nieuwe thuis gebouwd. In december 2022 werd er Tukena Tähtiomena geopend, de nieuwe service community voor ouderen, kinderen en personen met een beperking.

Een nieuwe, maar vertrouwde omgeving

Een van de eerste bewoners is de 32-jarige Arto Vitikka. Hij verhuisde naar Malminkartano vanuit een ander groepshuis. Toen Arto er eindelijk zijn intrek mocht nemen, verscheen een brede lach op zijn gezicht. Daarmee liet hij duidelijk het enthousiasme blijken dat hij zelf niet in woorden kon uitdrukken.

Zowel de inrichting van zijn eigen kamer als van de gemeenschappelijke ruimtes kregen vielen in de smaak. Arto vond het leuk naar een gloednieuwe kamer te verhuizen in een stijlvol gebouw waar ook andere jongeren leven. Een eigen gezellige woonruimte, goed uitgerust en ruim, die bovendien ook een eigen huiselijke keuken

biedt, wat Arto voordien niet had. Bovendien is er voldoende privacy, maar zijn er ook voldoende faciliteiten voor de jongeren om elkaars gezelschap op te zoeken als ze dat willen. De ruimte werd zo ontworpen dat bewoners hun leven zo veel mogelijk vorm kunnen geven zoals ze dat gewend zijn, volgens eigen inzicht en gewoontes.

Arto's nieuwe thuis ligt in een vertrouwde omgeving. Hij is sinds zijn tiende opgegroeid in Malminkartano, en het nabijgelegen Piianpuisto was zijn favoriete speelplek. Zijn ouders wonen nu amper een paar kilometer verder en zo is het voor hen gemakkelijk om Arto met bezoek en gebak te verrassen.

Zijn eigen ding kunnen doen

Wandelen is Arto's grootste passie. Vanuit zijn nieuwe thuis krijgt hij ook veel aanmoediging om bezig te zijn met zijn vertrouwde hobby's: de natuurclub en de muziekschool. Dat hij kan deelnemen aan talrijke buitenactiviteiten in de wijk is voor hem een bijzonder belangrijk pluspunt. Op die manier wordt waardevolle zorg gecombineerd met een zelfstandig en kwaliteitsvol leven in een veilige en beschermde omgeving.

Slimme technologie

Innovatieve technologische tools zorgen ervoor dat bewoners zo zelfstandig mogelijk kunnen leven, maar bieden ook ondersteuning op vlak van veiligheid, mobiliteit en communicatie. De cloud-based controlekamer op afstand meldt bijvoorbeeld, met respect voor de privacy, 24/7 follow-upwaarschuwingen van bewoners en regelt ventilatie, verwarming, verlichting, enz. Zo hoeven bewoners en zorgpersoneel zich daarover geen zorgen te maken.

'Veiligheid en comfort staan centraal en daarmee maken we het dagelijkse leven van bewoners, huurders en vastgoedonderhoud gemakkelijker en aangenamer', aldus Niko Myntinnen, die bij het Finse Hoivatilat-team sinds 2017 Asset Manager is.

Niko Myntinnen



“

Veiligheid en comfort staan centraal en daarmee maken we het dagelijkse leven van bewoners, huurders en vastgoedonderhoud gemakkelijker en aangenamer.

Niko Myntinnen,
asset manager

Aedifica's expertise komt onze huurders ten goede

“

Bewoners van zorglocaties hebben nood aan een thuisgevoel, ze willen zelf de regie over hun leven behouden en ondersteuning krijgen wanneer dat nodig is. Daarvoor het ideale kader creëren via aangepaste gebouwen is Aedifica's core business.

Marloes Kampinga,
asset manager

**Villa Horst en Berg
- Soest (NL)**

Hoe draagt zorgvastgoed bij tot een maximale levenskwaliteit voor de bewoners en tot meer welzijn en efficiëntie voor het zorgpersoneel? Of zoals Marloes Kampinga, Asset Manager van Aedifica's gebouwenportefeuille in Nederland, het scherper stelt: 'Wat hebben onze huurders nodig om aan hun bewoners waardevolle zorg en een kwaliteitsvol leven te bieden?'

Bewoners van zorglocaties hebben nood aan een thuisgevoel, ze willen zelf de regie over hun leven behouden en ondersteuning krijgen wanneer dat nodig is. Daarvoor het ideale kader creëren via aangepaste gebouwen is Aedifica's core business.

Ervaring en vakkundigheid

'Wij dragen als Aedifica veel bij tijdens het bouw- en ontwikkelingsproces,' vertelt Marloes. 'Dankzij onze ervaring en expertise en onze duurzame relaties met verschillende huurders weten we wat goed werkt en wat niet. Die kennis kunnen we delen met huurders voor wie het de eerste (nieuwbouw)locatie is of huurders die expert zijn op het gebied van zorg maar niet op het gebied van vastgoed.'

Enkele voorbeelden

Marloes maakt het concreter. 'We hebben huurders bijvoorbeeld voorgesteld om zonneschermen te plaatsen, waardoor de binnenruimtes koeler worden en de kosten voor airconditioning naar beneden kunnen.'

Soms kunnen kleine details ook een groot verschil maken: 'Zwarte wc-brillen zijn goed zichtbaar en herkenbaar voor mensen met een beperkt gezichtsvermogen of met cognitieve problemen zoals dementie. Daardoor wordt bijvoorbeeld de afstand tot het toilet beter ingeschat. Contrast biedt uitkomst, zo leerden we van een huurder.'

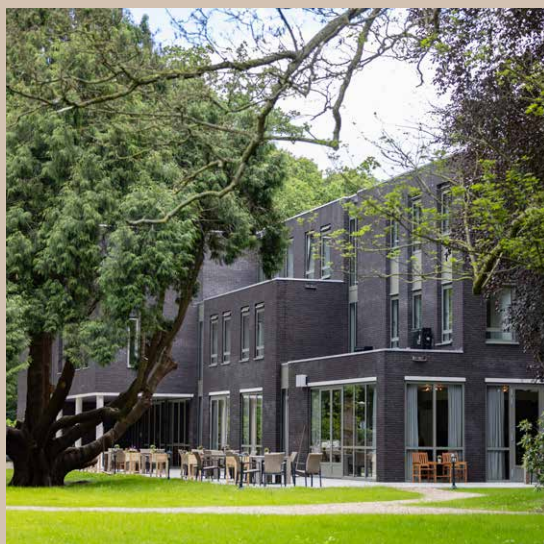


'De douchekraan wordt beter niet onder de douchekop geplaatst', gaat Marloes verder. 'Een verpleger is dikwijls degene die de douchekraan bedient. Als de kraan dan onder de douchekop hangt, wordt de verpleger ook nat tijdens het wassen of douchen, wat natuurlijk niet de bedoeling is. Deze nuances bevorderen het welzijn van iedereen die leeft en werkt in de zorglocatie.'

Marloes haalt nog een voorbeeld aan van welgekomen expertise: 'De grootte van de badkamer en het afschot in de badkamer moeten worden afgestemd op de zorgbehoevende gebruiker. Een demente oudere doucht immers anders. De precieze grootte en het juiste afschot zorgen er samen met de juiste situering van de douche, met name zo ver mogelijk van de deur, voor dat niet de hele badkamer nat en glad wordt.'

Rendabiliteit

Ook de rendabiliteit komt ter sprake. Het is immers zowel voor Aedifica als voor de huurder een voordeel om na te gaan of de cijfers vergelijkbaar zijn met de benchmarks die Aedifica vanuit zijn portefeuille heeft. Zo kan het businessmodel en de financiële middelen van de huurder opgevolgd worden. Vooral in een opstartperiode wanneer de bezetting nog moet worden opgebouwd, is dat soort expertise van belang. 'Niet alleen onze gebouwen moeten futureproof zijn, we streven evenzeer naar toekomstbestendige relaties met onze huurders. Dat komt iedereen ten goede', stelt Marloes.



Villa Horst en Berg
- Soest (NL)

Inhoud



Caring for quality of life

- 01 Inleiding door CEO
- 02 Vier verhalen over hoe Aedifica de levenskwaliteit van residenten verbetert



12 Dit is Aedifica

- 14 Profiel
- 16 Brief aan de stakeholders
- 18 2022
- 20 Highlights
- 22 Kerncijfers

24 Strategie & waardecreatie

- 26 Hoe wij waarde creëren
- 30 Onze aanpak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen



34 Business review

- 36** Portefeuille
 - 38** Onze portefeuille
 - 50** Klimaatverandering aanpakken
- 56** Partners
 - 57** Onze voornaamste stakeholders
 - 59** Relaties versterken
- 66** Organisatie
 - 66** Ons team
 - 68** Onze mensen doen groeien
 - 74** Ethiek, compliance en integriteit
- 76** Financial review
 - 78** Financiële prestaties
 - 91** Vooruitzichten voor 2023
 - 92** Prestaties op de beurs

96 Corporate governance verklaring

128 Risicofactoren

140 Jaarrekening

- 142** Geconsolideerde jaarrekening
- 198** Verkorte statutaire jaarrekening

206 Bijkomende informatie

- 208** Rapportering volgens de EPRA BPR-normen
- 222** Overzicht van de vastgoedbeleggingen
- 233** Externe verificatie
- 243** Permanente documenten
- 261** EPRA sBPR-referentietabel
- 262** GRI-referentietabel
- 265** Verklaringen
- 267** Lexicon

Dit is Aedifica



Heerenhage - Heerenveen (NL)

Al meer dan vijftien jaar bouwt Aedifica aan het zorgvastgoed van de toekomst. Dankzij onze succesvolle strategie is onze vastgoedportefeuille jaarlijks met gemiddeld 23% gegroeid tot 5,7 miljard €. In 2022 hebben we onze ambities als internationale referentiespeler opnieuw waargemaakt door een aanzienlijk aantal nieuwe investeringen uit te voeren en 40 ontwikkelingsprojecten te voltooien. Dat investeerders Aedifica's recept kunnen smaken – ondanks het volatiele macro-economische klimaat – blijkt onder meer uit verschillende succesvolle kapitaalverhogingen en uit S&P's herbevestiging van de investment-grade kredietrating.



>800 mln €
aan nieuwe
investeringen
uitgevoerd & projecten
aangekondigd



40
ontwikkelingsprojecten
opgeleverd



310 mln €
opgehaald op de
kapitaalmarkten



8 landen
verspreid over Europa

Profiel



Housing with care

Onze tagline spreekt voor zich. Aedifica is een Belgische beursgenoteerde onderneming die gespecialiseerd is in het aanbieden van innovatief en duurzaam vastgoed aan zorgexploitanten en hun bewoners die verspreid zijn over heel Europa, met een bijzondere focus op huisvesting voor ouderen met een zorgvraag.

Sociale duurzaamheid is voor ons een fundamentele drijfveer: we willen meerwaarde creëren voor de brede samenleving door het ontwikkelen van innovatieve vastgoedconcepten die zijn afgestemd op de behoeften van de bewoners en die hun levenskwaliteit verbeteren. We investeren niet louter in vastgoed, we investeren in de samenleving.

We willen onze aandeelhouders een betrouwbare vastgoedbelegging met een aantrekkelijk rendement bieden aan de hand van de succesvolle strategie die we in de afgelopen 17 jaar hebben uitgebouwd: een kwalitatieve, gediversifieerde portefeuille die recurrente en geïndexeerde huurinkomsten genereert, in combinatie met toonaangevende langetermijnpartners en een ervaren team.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019). Sinds 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Het aandeel is ook opgenomen in de nieuwe BEL ESG-index, die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria.

2005

- Oprichting van Aedifica
- Portefeuille van appartementen & hotels

2012

- 100 mln € opgehaald op kapitaalmarkten

2015

- 150 mln € opgehaald op kapitaalmarkten



2006

- Beursintroductie op Euronext Brussels
- Eerste investeringen in zorgvastgoed

2013

- Eerste investeringen in Duitsland

2016

- Eerste investeringen in Nederland



2017

- **220 mln €** opgehaald op kapitaalmarkten

2020

- Eerste investering in **Finland & Zweden**: openbaar overnamebod op Hoivatilat Oyj
- **710 mln €** opgehaald op kapitaalmarkten
- Opname in de **BEL 20**-index



2022

- **310 mln €** opgehaald op kapitaalmarkten
- Lancering van de **net zero carbon pathway**

2019 Euronext

- Eerste investeringen in het **Verenigd Koninkrijk**
- Secundaire notering op **Euronext Amsterdam**
- **420 mln €** opgehaald op kapitaalmarkten
- **Pure-play zorgvastgoedinvesteerder**: desinvestering van appartementen & hotels

2021

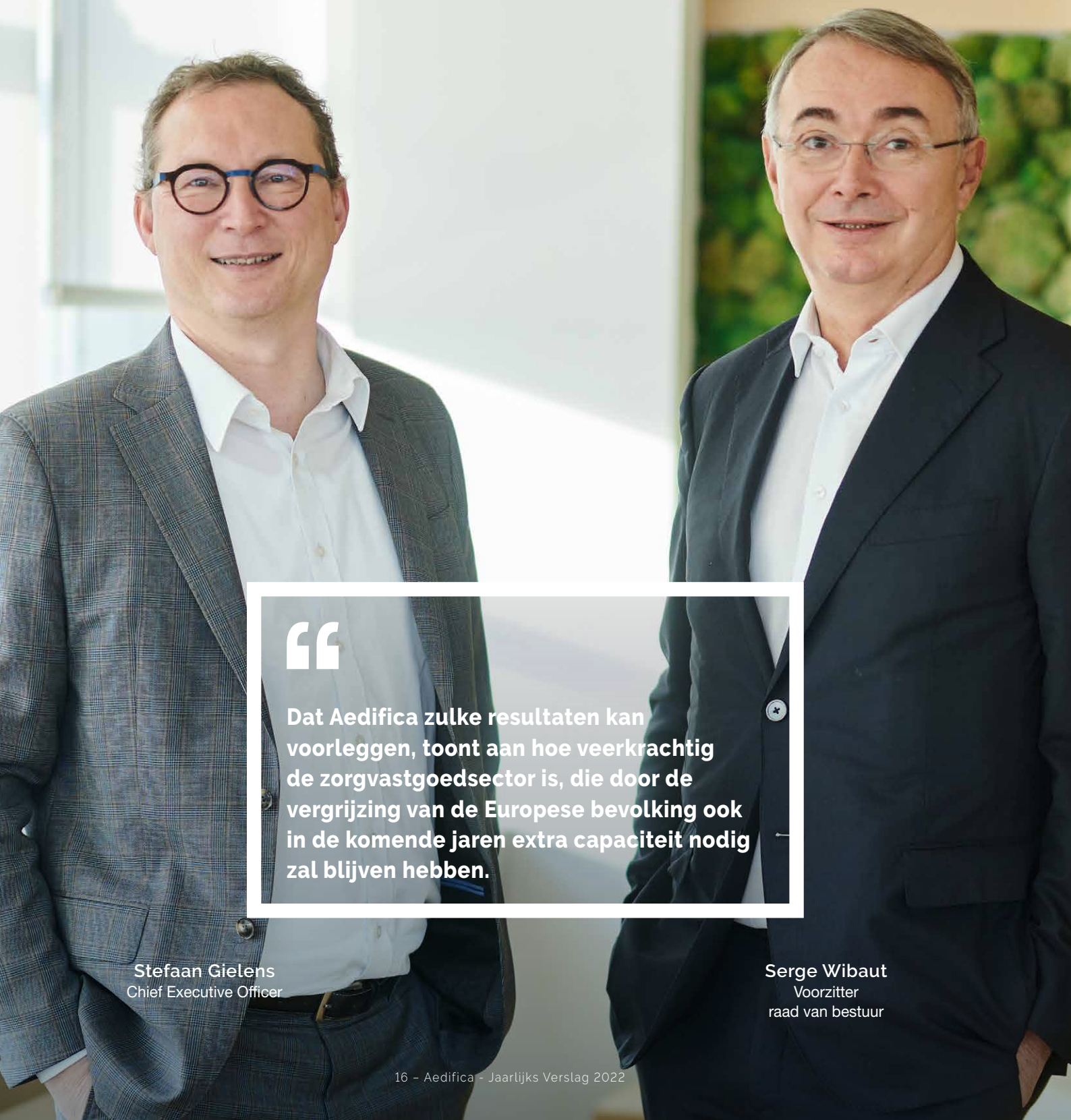
- Eerste investeringen in **Ierland & Spanje**
- **330 mln €** opgehaald op kapitaalmarkten
- Eerste **duurzame obligatie** voor 500 mln €

BEL ESG by Euronext

2023

- Opname in de **BEL ESG**-index

Brief aan de stakeholders



“

Dat Aedifica zulke resultaten kan voorleggen, toont aan hoe veerkrachtig de zorgvastgoedsector is, die door de vergrijzing van de Europese bevolking ook in de komende jaren extra capaciteit nodig zal blijven hebben.

Stefaan Gielens
Chief Executive Officer

Serge Wibaut
Voorzitter
raad van bestuur

Beste stakeholder,

In 2022 heeft Aedifica aangetoond dat het haar ambities als toonaangevende Europese zorgvastgoedinvesteerder onverminderd blijft waarmaken. Met een reeks investeringen in de eerste helft van het jaar bereikte Aedifica opnieuw haar investeringsdoelstellingen. Aangezien het investeringsklimaat in de tweede helft van het jaar veranderde door de stijgende rentekosten en de hoge inflatie, concentreerde de Groep zich op de sterkte van haar balans, de uitvoering van het investeringsprogramma en het beheer van de portefeuille. Daardoor heeft Aedifica, ondanks het volatiele macro-economische klimaat, opnieuw goede resultaten geboekt. Bovendien heeft Aedifica haar inspanningen op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) verder opgevoerd.

Dat Aedifica zulke resultaten kan voorleggen, toont aan hoe veerkrachtig de zorgvastgoedsector is, die door de vergrijzing van de Europese bevolking ook in de komende jaren extra capaciteit nodig zal blijven hebben.

Investerings over heel europa

In de loop van het jaar heeft de Groep in heel Europa investeringen uitgevoerd en nieuwe projecten aangekondigd voor ca. 803 miljoen € in 57 zorglocaties. Bijna twee derde van dat bedrag werd geïnvesteerd in het Verenigd Koninkrijk en Ierland. In Ierland heeft Aedifica in minder dan twee jaar na haar eerste investeringen een portefeuille van bijna 300 miljoen € opgebouwd. Na oplevering van de ontwikkelingsprojecten zal deze portefeuille meer dan 450 miljoen € bedragen. In Finland, waar Aedifica als ontwikkelaar actief is via Hoivatilat, werden de ontwikkelingsactiviteiten met succes voortgezet met ca. 100 miljoen € aan nieuwe projecten die in de loop van het jaar werden aangekondigd, waarvan twee derde zal worden gerealiseerd met publieke huurders. Daarnaast werden in totaal 40 projecten uit het investeringsprogramma afgerond voor een bedrag van ca. 295 miljoen €.

Alle investeringen die in 2022 werden uitgevoerd, hebben Aedifica's vastgoedportefeuille doen groeien tot 622 sites met capaciteit voor bijna 35.600 bewoners en ruim 11.500 kinderen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille* is met ca. 807 miljoen € gestegen (+16%) tot 5.704 miljoen € (tegenover 4.896 miljoen € aan het begin van het boekjaar). Daarnaast heeft de Groep op 31 december 2022 een totaal investeringsprogramma in voorverhuurde ontwikkelingsprojecten en acquisities in uitvoering van ca. 671 miljoen €. Rekening houdend met dat investeringsprogramma zal Aedifica's totale portefeuille naar verwachting binnenkort de kaap van 6 miljard € overschrijden.

Defensief financieel profiel

Ondanks het volatiele macro-economische klimaat beschikt Aedifica over een gezonde balans. Het vertrouwen van de markt in de strategie van de Groep bleek niet alleen uit het feit dat met succes bijna 310 miljoen € aan eigen vermogen werd opgehaald, maar ook uit de herbevestiging door S&P van de BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten. Op 31 december 2022 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 43,6%. Bovendien werd de financiële liquiditeit in 2022 versterkt met ca. 516 miljoen € aan nieuwe langlopende bankfinancieringen. Met een sterke balans en haar vermogen om kapitaal aan te trekken, beschikt Aedifica over de nodige middelen om de uitdagingen van het nieuwe boekjaar aan te gaan.

Solide resultaten

Aedifica heeft niet alleen gefocust op investeringen en groei, maar ook op het zorgvuldig beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van die inzet in 2022 uit zich in een uitstekende huuromzet van 273,1 miljoen € (232,1 miljoen € een jaar eerder, een stijging van ca. 18%). De EPRA Earnings* liggen boven het vooropgestelde budget en bedragen 181,4 miljoen € (151,5 miljoen € een jaar eerder, een stijging van ca. 20%), hetzij 4,76 € per aandeel. Aedifica's nettoresultaat bedraagt 331,8 miljoen €. Aedifica heeft aangetoond dat het in staat is om te groeien en tegelijkertijd een sterke focus op financiële prestaties te behouden door een stijging van de winst per aandeel en een gezonde schuldgraad. Op basis van die resultaten zal Aedifica's raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 9 mei 2023 een brutodividend van 3,70 € voorstellen.

Aedifica dankt die uitstekende resultaten van het voorbije boekjaar aan het enthousiasme, de competentie en de inzet van al haar medewerkers. De raad van bestuur wil daarom het Aedifica-team oprecht feliciteren en bedanken voor hun bijdrage aan de ontwikkeling van de Groep.

Duurzaamheid in de praktijk

Aedifica focust op duurzaamheid en brengt haar doelstellingen in de praktijk door te investeren in de (her)ontwikkeling en renovatie van zorggebouwen (bv. bijna-energieneutrale gebouwen in Ierland, Duitsland en Nederland). Daarnaast is de Groep begonnen met het bijwerken van haar huurovereenkomsten met groene huurbijlagen en verbintenissen inzake zorgkwaliteit. Aedifica's ambitieuze MVO-aanpak zit op het juiste spoor, zoals blijkt uit de recente opname van het aandeel in de nieuwe BEL ESG-index en de uitstekende scores van diverse ESG-evaluaties. Zowel de GRESB-score en de MSCI-rating als de Sustainability Risk Rating zijn opnieuw verbeterd, terwijl het MVO-verslag van de Groep voor het derde jaar op rij met een EPRA sBPR Gold Award werd beloond. Bovendien onderstreept Aedifica, met 59% van de nieuwe bankfinancieringen die in 2022 werden afgesloten die gekoppeld zijn aan duurzaamheids-KPI's, haar wens om ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

In de toekomst

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. We verwachten echter dat 2023 eerder een overgangsjaar wordt waarin een nieuw evenwicht moet worden gevonden tussen de verwachtingen van de investeringsmarkt en de exploitanten enerzijds en de gestegen financieringskosten anderzijds. Dat zal zich waarschijnlijk vertalen in een trager investeringsritme omdat de Groep zich vooral zal concentreren op de uitvoering van haar toegezegde investeringsprogramma, met behoud van een sterke balans en een schuldgraad van ca. 45%. Niettemin zal Aedifica verder blijven bouwen aan een portefeuille van kwalitatieve gebouwen die een aantrekkelijk nettorendement biedt en haar positie als Europese marktreferentie in beursgenoteerd zorgvastgoed verder verstevigen.

Voor het boekjaar 2023 worden EPRA Earnings* verwacht ten bedrage van 5,03 € per aandeel. De raad van bestuur voorziet een verhoging van het brutodividend met 3% tot 3,80 € per aandeel.

2022

Ierland

18 sites
>1.900 bewoners
96.800 m²
289 mln € reële waarde
164 mln € in pipeline
24 jaar WAULT¹
5,3% brutorendement²

Verenigd Koninkrijk³

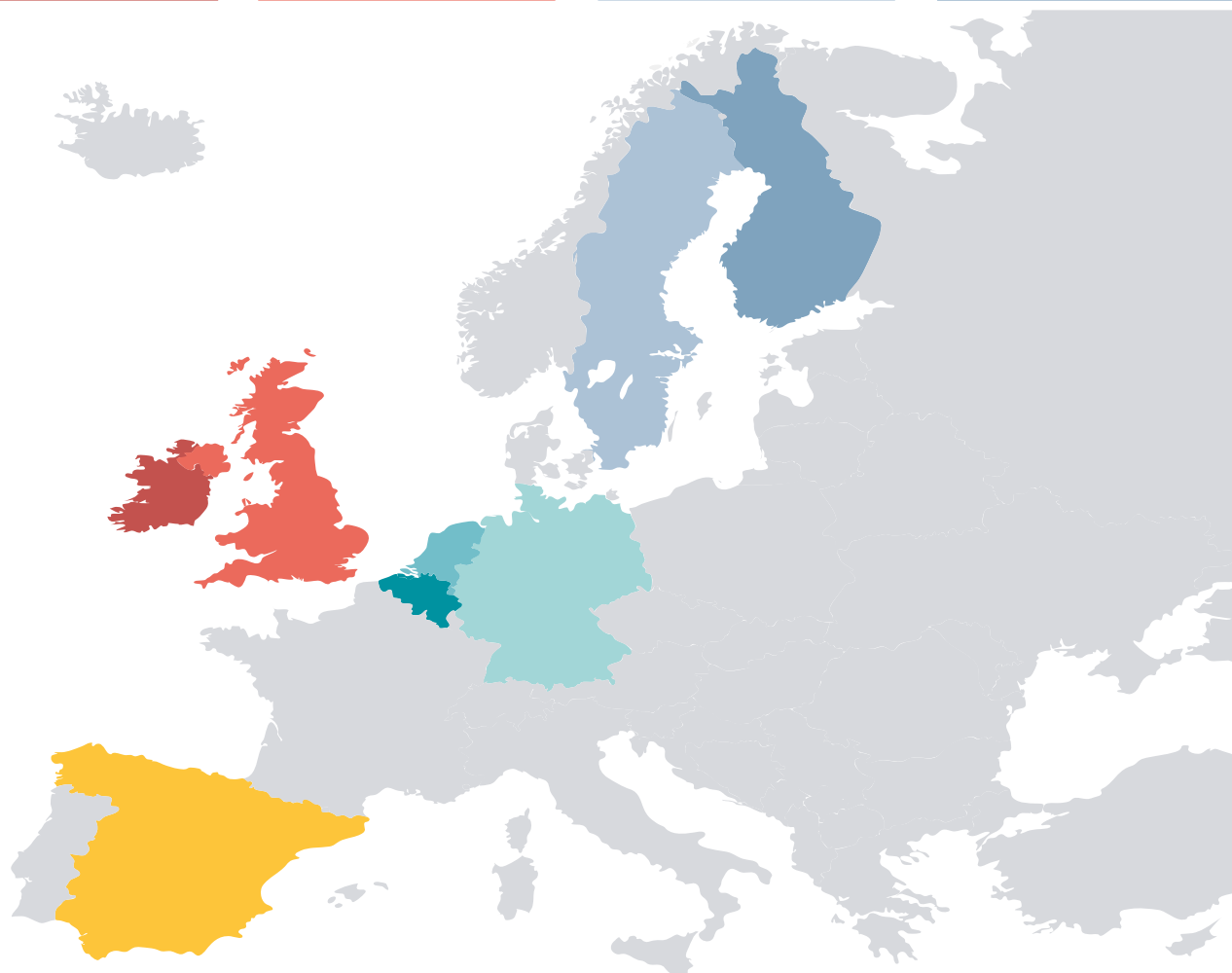
114 sites
7.300 bewoners
328.600 m²
960 mln € reële waarde
130 mln € in pipeline
22 jaar WAULT¹
6,4% brutorendement²

Zweden

23 sites
140 bewoners &
600 kinderen
17.300 m²
77 mln € reële waarde
29 mln € in pipeline
12 jaar WAULT¹
5,0% brutorendement²

Finland

203 sites
3.500 bewoners &
10.900 kinderen
257.400 m²
985 mln € reële waarde
94 mln € in pipeline
12 jaar WAULT¹
5,3% brutorendement²



Spanje

1 site in aanbouw
160 bewoners
8.400 m²
1,5 mln € reële waarde
14 mln € in pipeline
30 jaar WAULT¹

België

85 sites
>8.800 bewoners
541.500 m²
1.299 mln € reële
waarde
65 mln € in pipeline
20 jaar WAULT¹
5,5% brutorendement²

Nederland

75 sites
3.300 bewoners
355.400 m²
640 mln € reële waarde
37 mln € in pipeline
17 jaar WAULT¹
5,6% brutorendement²

Duitsland

103 sites
10.500 bewoners
597.300 m²
1.198 mln € reële
waarde
138 mln € in pipeline
22 jaar WAULT¹
5,1% brutorendement²

Onze portefeuille

622

sites (+35)

35.600

bewoners (+2.900)

>11.500

kinderen

2.203.000 m²(+172.000 m²)

5.519 mln €

reële waarde⁴

(+775 mln €)

671 mln €

in pipeline

19 jaar

WAULT¹

5,5%

brutorendement²

100%

bezettingsgraad

Ons team

121

medewerkers

76

mannen

41

jaar

gemiddelde leeftijd

45

vrouwen

20

opleidingsuren

gemiddelde per

werknemer (+14%)

11

nationaliteiten

Financials

181 mln €

EPRA Earnings*

(+20%)

4,76 €/aandeel

EPRA Earnings*

3,70 €/aandeel

brutodividend (+9%)

BBB

met stabiele vooruitzichten

S&P kredietrating

herbevestigd

273 mln €

huurinkomsten

(+18% YoY &

+4,2% LfL)

43,6 %

schuldgraad

667 mln €

headroom op

kredietlijnen

7,5x

interest cover ratio

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

34%

duurzame financiering

60.000 €

aan giften voor goede doelen

Aedifica Academy

uitgerold over de hele Groep

2022

Environmental Data Report

zal worden gepubliceerd in juni 2023

* Alternatieve prestatiemaatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatiemaatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit jaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotale van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening.

1. Weighted average unexpired lease term: gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

2. 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, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).

3. Om Aedifica's rapportering eenvoudig te houden, worden de gebouwen op de Kanaaleilanden en Isle of Man opgenomen in de Britse portefeuille.

4. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop* en gebruiksrechten gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16.

Highlights 2022

Portefeuille

803 mln €

aan nieuwe investeringen & projecten in
57 zorglocaties.

40 projecten

uit het investeringsprogramma opgeleverd
voor een totaalbedrag van 295 miljoen €.

> pagina 78-81

ESG

Groene huurcontracten

Aedifica wil de milieuprestaties van haar portefeuille verbeteren en de uitstoot ervan tegen 2050 tot netto-nul reduceren. Daarom heeft Aedifica een groene huurbijlage ontwikkeld die zal worden ingevoerd in elk van de landen waar Aedifica actief is. Deze bijlage vormt de basis voor de uitwisseling van verbruiksgegevens en best practices en formuleert ook aanbevelingen om de milieuprestaties van gebouwen te verbeteren.

> pagina 60

Finance

**Bijna 310 mln €
opgehaald op
kapitaalmarkten**

Ondanks het volatiele macro-economische klimaat heeft Aedifica één kapitaalverhoging in geld en twee kapitaalverhogingen via inbreng in natura afgerond, waardoor ca. 309 miljoen € is opgehaald en de markt zijn vertrouwen in de strategie van de Groep heeft bevestigd.

> pagina 85

People

Aedifica is een 'Great Place to Work'

Voor het tweede jaar op rij heeft Aedifica in samenwerking met Great Place to Work een medewerkerssurvey georganiseerd. Na de survey en een diepgaande analyse van de bedrijfscultuur werd Aedifica opnieuw erkend als 'Great Workplace', waardoor het ook in 2023 het Great Place to Work® Certified label wordt toegekend. In een aparte survey kreeg ook ons Finse Hoivatilat-team het label toegewezen.

> pagina 68



Portefeuille

Ierse portefeuille groeit tot bijna 300 miljoen €

Een derde van alle investeringen die we in het afgelopen jaar hebben aangekondigd, gebeurden in Ierland. Eind 2022, nog geen twee jaar na onze eerste investeringen daar, bedroeg Aedifica's Ierse portefeuille al bijna 300 miljoen €. Na oplevering van alle lopende ontwikkelingsprojecten zal die meer dan 450 miljoen € bedragen.

> pagina 38



ESG

Opname in de BEL ESG-index & verbetering van alle ESG-scores

Aedifica's ambitieuze MVO-aanpak zit op het juiste spoor, zoals blijkt uit de recente opname van het aandeel in de nieuwe BEL ESG-index en de uitstekende scores van verschillende ESG-evaluaties. In 2022 stegen zowel de GRESB-score als de MSCI-rating, terwijl de Sustainalytics Risk Rating verder daalde en het MVO-verslag van de Groep voor het derde jaar op rij met een EPRA sBPR Gold Award werd beloond.

> pagina 33

BEL ESG
by Euronext

ESG

Duurzame obligatie wint award en wordt opgenomen in de Bloomberg MSCI Green Bond Index

In september 2021 heeft Aedifica met succes een duurzame obligatie van 500 miljoen € uitgegeven die de link legt tussen haar MVO-ambities en haar financieringsstrategie. Deze duurzame obligatie werd in 2022 opgenomen in de Bloomberg MSCI Green Bond Index. Die index biedt beleggers een objectieve maatstaf voor vastrentende effecten die zijn uitgegeven voor de financiering van projecten met directe milieuvoordelen. Daarnaast heeft de bond ook de award voor 'Sustainability bond of the year – corporate' gewonnen tijdens de 2022 Environmental Finance Bond Awards, waar de obligatie geprezen werd voor haar duidelijke ecologische en sociale impact op een sector die belangrijker is dan ooit tevoren.

> pagina 84

People

Eerste Community Days georganiseerd in België

In België zijn voor het eerst Community Days georganiseerd, waarbij medewerkers de kans kregen om een dag vrijwilligerswerk te doen in één van onze woonzorgcentra. Het concept kon op veel enthousiasme van het team rekenen en zal daarom in 2023 verder worden uitgerold naar onze teams in andere landen.

> pagina 63



Kerncijfers 2022

+18%
huurinkomsten y/y

+20%
EPRA Earnings* y/y

Vastgoedbeleggingen (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.519.439	4.744.468
Ontwikkelingsprojecten	184.295	151.954
Totaal van vastgoedbeleggingen in reële waarde inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.703.734	4.896.422
Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Huurinkomsten	273.132	232.118
Met verhuur verbonden kosten	-1.589	-686
Nettohuurresultaat	271.543	231.432
Operationele kosten*	-41.869	-38.105
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	229.674	193.327
Exploitiemarge* (%)	84,6%	83,5%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-36.239	-32.162
Belastingen	-11.970	-9.718
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	362	360
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-441	-328
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	181.386	151.479
Noemer (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	4,76	4,35
EPRA Earnings*	181.386	151.479
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	123.242	14.813
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	84.877	160.211
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	787	534
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-559
Depreciatie van goodwill	-18.103	-3.540
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-42.705	-46.452
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	1.806	6.011
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	488	-673
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	331.778	281.824
Noemer (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	8,71	8,10

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2022	31/12/2021
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend ¹ 2021, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	79,38	74,09
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	2,98	-0,75
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend¹ 2021	82,37	73,34
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.854.966	36.308.157

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.703.734	4.896.422
Andere activa opgenomen in de schuldratio	258.587	258.725
Andere activa	123.219	6.720
Totaal activa	6.085.540	5.161.867
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.163.877	2.808.488
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	118.908	-27.317
Minderheidsbelangen	6.564	4.226
Eigen vermogen	3.289.349	2.785.397
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.601.509	2.197.131
Andere verplichtingen	194.682	179.339
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.085.540	5.161.867
<i>Schuldgraad (%)</i>	43,6%	42,6%

Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem ²	31/12/2022	31/12/2021
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	4,76	4,35
EPRA NRV* (in €/aandeel)	91,74	85,10
EPRA NTA* (in €/aandeel)	79,71	72,78
EPRA NDV* (in €/aandeel)	83,92	69,08
EPRA Net Initial Yield (NIY) (in %)	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	5,1%
EPRA Vacancy Rate (in %)	0,4%	0,5%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	15,9%	16,7%
EPRA LTV* (in %)	43,4%	42,8%

1. Zie toelichting 44.7.

2. Zie pagina 208 voor meer informatie over de EPRA key performance indicatoren.

Strategie & waardecreatie



Loughshinny Nursing Home
- County Dublin (IE)



Als investeerder en ontwikkelaar is Aedifica gespecialiseerd in innovatief en duurzaam vastgoed dat beantwoordt aan de behoeften van zorgverleners en hun cliënten in heel Europa, met een bijzondere focus op huisvesting voor ouderen met hoge zorgbehoeften.

We investeren niet alleen in vastgoed, we willen meerwaarde creëren voor de brede samenleving. Met onze gebouwen willen we de levenskwaliteit van de gebruikers verbeteren en hun impact op het milieu verminderen. Onze vastgoedoplossingen op maat dragen bij tot het succes van onze huurders. We zorgen ervoor dat onze mensen kunnen opbloeien door hen een gezonde en inclusieve werkplek te bieden. De huurinkomsten van onze portefeuille zorgen voor een stabiel rendement voor investeerders.

Dankzij de succesvolle strategie die we de afgelopen zeventien jaar hanteerden, hebben we ons verankerd als marktreferentie in beursgenoteerd Europees zorgvastgoed. En daar zijn we nog lang niet klaar mee.

Hoe wij waarde creëren

Trends



Vergrijzende bevolking

De Europese bevolking vergrijst, waardoor de behoefte aan specifiek zorgvastgoed toeneemt.



Verstedelijking

Europa blijft verstedelijken, waardoor vraag ontstaat naar geïntegreerde zorgvastgoedconcepten die een waaier aan diensten aanbieden.



Consolidatie

Private en publieke zorgverleners doen steeds meer een beroep op private investeerders om hun zorgvastgoedinfrastructuur te financieren, terwijl zij hun activiteiten verder uitbreiden of aanpassen.



Publieke financiering

Europese regeringen blijven de zorgbehoeften van hun bevolking financieren met publieke middelen.

Middelen



Portefeuille

- Goed gelegen locaties
- Gebouwen van hoge kwaliteit
- Pipeline van voorverhuurde ontwikkelingsprojecten



Partners

- Exploitanten
- Ontwikkelaars
- Communities



Organisatie

- Divers, gemotiveerd en coöperatief team
- Expertise en kennis die over 17 jaar zijn opgebouwd
- Transparant, ethisch en deugdelijk bestuur



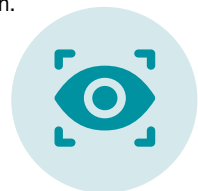
Financiële slagkracht

- Sterke balans
- Diverse financieringsbronnen
- BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten (S&P)
- Vlotte toegang tot kapitaalmarkten

Strategie

Ons doel

We willen duurzaam en innovatief zorgvastgoed aanbieden dat de levenskwaliteit verbetert van de mensen die in onze gebouwen wonen en werken door hen centraal te stellen en hen de ruimte te geven om de zorg die ze nodig hebben te ontvangen op de manier die zij zelf verkiezen.



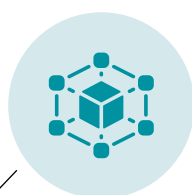
Onze focus

Voortbouwend op demografische trends en langlopende samenwerkingsverbanden met onze exploitanten focussen wij op het opbouwen van een Europese zorgvastgoedportefeuille van hoge kwaliteit en op het verwerven van inzicht in de zorg- en huisvestingsbehoeften van de vergrijzende bevolking.



Om duurzame waarde te creëren voor onze stakeholders en de samenleving als geheel, kopen, ontwikkelen en beheren wij zorgvastgoed, waarbij wij gebruikmaken van middelen als onze portefeuille, onze samenwerkingsverbanden, onze organisatie en onze financiële slagkracht.

De waarde die wij creëren



Onze activiteiten

- Verwerven & ontwikkelen
- Diversifiëren
- Verbeteren
- Versterken
- Zorg dragen

Futureproof zorgvastgoed in heel Europa

- Door te investeren in duurzame en energiezuinige gebouwen dragen wij bij aan een CO₂-neutrale samenleving.
- Het ontwerp en de voorzieningen van onze zorggebouwen verbeteren de levenskwaliteit van hun gebruikers.
- Inspelend op de veranderende maatschappelijke opvattingen over wonen, creëren onze gebouwen bloeiende communities waarin zorg centraal staat.



35.600
bewoners



>11.500
kinderen



622
zorglocaties

Sterke samenwerkingsverbanden met stakeholders

Via onze samenwerkingsverbanden op lange termijn met exploitanten, leveranciers en lokale overheden creëren wij een solide basis om het doel van ons bedrijf te verwezenlijken en verdere groei te realiseren.

>150
exploitantengroepen

19
jaar WAULT

Bruisende werkomgeving

We creëren een gezonde, diverse en inclusieve omgeving waarin onze mensen zich kunnen ontplooiën en hun talenten kunnen ontwikkelen.



121
medewerkers

Solide en stabiele rendementen voor investeerders

Onze portefeuille genereert voorspelbare inkomsten op lange termijn en biedt aantrekkelijke vooruitzichten voor huidige en toekomstige investeerders.

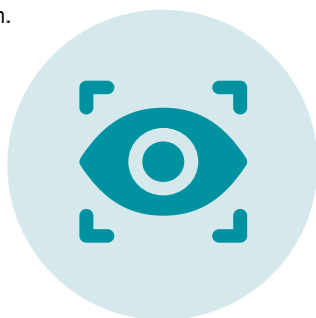
273 mln €
huurinkomsten

3,70€
brutodividend/
aandeel

Strategie

Ons doel

We willen duurzaam en innovatief zorgvastgoed aanbieden dat de levenskwaliteit verbetert van de mensen die in onze gebouwen wonen en werken door hen centraal te stellen en hen de ruimte te geven om de zorg die ze nodig hebben te ontvangen op de manier die zij zelf verkiezen.



Onze focus

Voortbouwend op demografische trends en langlopende samenwerkingsverbanden met onze exploitanten focussen wij op het opbouwen van een Europese zorgvastgoedportefeuille van hoge kwaliteit en op het verwerven van inzicht in de zorg- en huisvestingsbehoeften van de vergrijzende bevolking.

Onze activiteiten

Verwerven & ontwikkelen



- We investeren in gebouwen die we verhuren aan zorgverleners.
- We ontwikkelen duurzaam vastgoed van hoge kwaliteit, hetzij met ons eigen lokale team in Finland, hetzij via samenwerkingsverbanden met toegewijde ontwikkelaars en exploitanten in andere landen. In-house ontwikkeling geeft ons de flexibiliteit om op maat gemaakte vastgoedconcepten te leveren met meerdere (zorg)diensten om aan de behoeften van onze huurders en hun klanten te voldoen.
- We streven altijd naar waardeverhogende acquisities en ontwikkelingen zonder daarbij de ESG-normen uit het oog te verliezen.

Diversifiëren



- Door de gebouwtypes binnen onze portefeuille te diversifiëren en zelfs verschillende zorgtypes binnen één campus te combineren, spelen we flexibel in op de veranderende behoeften van de samenleving.
- Geografische diversificatie voorkomt een te grote afhankelijkheid van één specifiek zorgconcept of één sociaal zekerheidsstelsel en zorgt voor verdere diversificatie van ons huurdersbestand.
- Door ons huurdersbestand te diversifiëren, diversifiëren we ook onze inkomstenstromen en beperken we de risico's die verbonden zijn aan een specifieke exploitant.

Verbeteren



- Omdat we ons engageren om tegen 2050 de uitstoot van onze volledige portefeuille tot netto-nul te reduceren, investeren we in de verbetering van onze bestaande gebouwen om de ecologische voetafdruk en de milieurisico's te minimaliseren en tegelijkertijd de kosten van onze exploitanten te beperken.
- Naast verbeteringen op ecologisch gebied, optimaliseren wij ook het interne comfort om de levenskwaliteit van de gebruikers van onze gebouwen te verbeteren, waardoor onze portefeuille in elk opzicht futureproof wordt.

Versterken



- Het opbouwen en versterken van relaties met onze exploitanten en communities is essentieel voor het creëren van duurzame waarde op lange termijn. Het helpt ons te begrijpen in welke behoeften wij moeten voorzien, zodat wij hen vastgoedoplossingen op maat kunnen bieden die hen helpen succesvol te zijn, waardoor onze inkomsten groeien en waarde voor de samenleving wordt gecreëerd.

Zorg dragen



- Door zorg te dragen voor onze medewerkers helpen en motiveren wij hen in hun werk om zo het doel van ons bedrijf te bereiken. We besteden actief aandacht aan de gezondheid en het welzijn van onze medewerkers en hun gezinnen. We investeren in de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers door opleidingen aan te bieden. Door een gezonde werkplek en een aantrekkelijk loonpakket te bieden, kunnen we het beste talent in de sector aantrekken en behouden.

Onze aanpak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Aedifica creëert op een duurzame manier waarde voor haar stakeholders en de brede samenleving. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen maakt dan ook integraal deel uit van onze strategie.

Om onze inspanningen op het vlak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen structuur te geven en maximaal te doen renderen, hebben we in 2021 een MVO-framework opgesteld op basis van een materialiteitsanalyse. Aan dat framework hebben we een aantal ambitieuze doelen verbonden, zodat we gericht vooruitgang kunnen maken en daarover op een inzichtelijke manier kunnen communiceren. Bovendien draagt Aedifica met deze doelstellingen ook bij aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties.

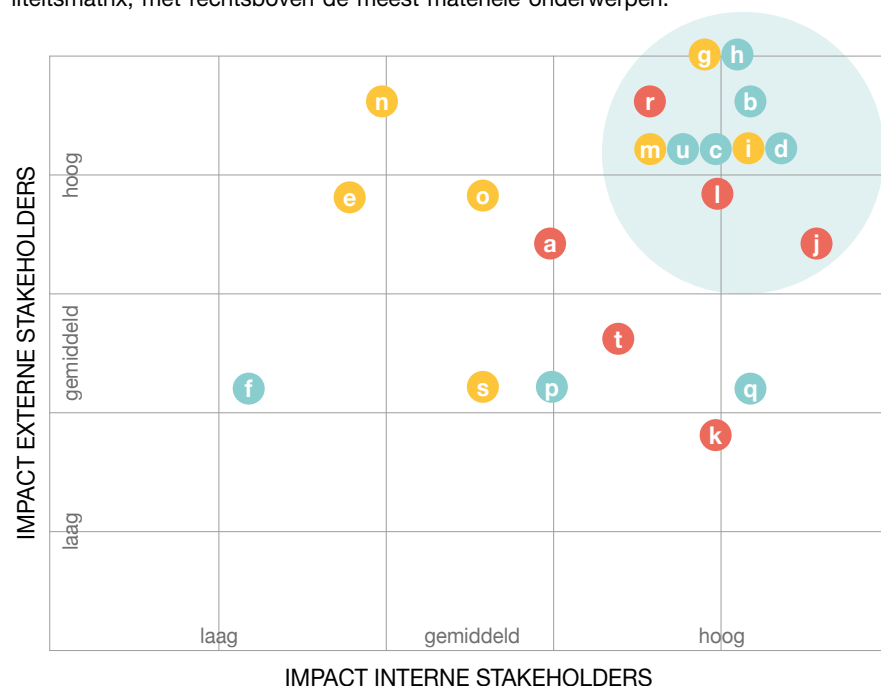
Onze materiële onderwerpen

Voor de herziening van ons MVO-framework in 2021 heeft Aedifica een materialiteitsbeoordeling uitgevoerd die bestond uit een peer review, interviews met interne en externe stakeholders en een online survey. De resultaten zijn uiteengezet in de materialiteitsmatrix, met rechtsboven de meest materiële onderwerpen.

Onze duurzaamheidsinspanningen zullen de komende jaren met name op deze onderwerpen focussen. Op basis van deze matrix hebben wij ons MVO-framework bijgewerkt en nieuwe doelen voor de toekomst geformuleerd, waarbij we onze verantwoordelijkheid nemen en maximaal inspelen op de onderwerpen die voor de Groep van belang zijn.

De onderwerpen die niet rechtsboven in de matrix staan, zijn relevant voor onze sector, maar worden de komende jaren minder belangrijk geacht voor Aedifica. Dat betekent niet dat we niet geïnteresseerd zijn in deze onderwerpen of dat we ons er niet op zullen concentreren of er niet over zullen communiceren. Het betekent alleen dat de inspanningen van Aedifica rond deze thema's minder impact zullen hebben op onze dagelijkse activiteiten.

In het 'Business review'-hoofdstuk van dit jaarverslag vindt u meer details over de resultaten die in 2022 op de materiële onderwerpen zijn behaald. In juni 2023 zullen we ook een verslag publiceren met aanvullende gegevens over de milieuprestaties ('Environmental Data Report').



Portefeuille

- b** Gebouwcertificaten
- c** Aanpassing aan klimaatverandering
- d** Levenscyclusanalyses
- f** Biodiversiteit
- h** CO₂-neutrale portefeuille
- p** Investeren in onderzoek & ontwikkeling
- q** Toegang tot (duurzame) financiering
- u** Naleving van (lokale) veranderende bouwvoorschriften

Partners

- e** Aanbieden van duurzame mobiliteitsoplossingen
- g** Efficiënte bedrijfsvoering door exploitanten
- i** Samenwerken met exploitanten om milieu-impact te verminderen
- m** Tevredenheid van exploitanten, kwaliteit van de dienstverlening
- n** Gezondheid, veiligheid en welzijn op activaniveau
- o** Kwaliteitsvolle gezondheidszorgdiensten leveren aan de samenleving
- s** Duurzame aankopen

Organisatie

- a** CO₂-neutrale organisatie
- i** Talentontwikkeling en opleidingen op de werkvloer
- k** Diversiteit en gelijke kansen
- l** Gezondheid en welzijn van werknemers
- r** Ethiek, compliance en integriteit
- t** Gegevensbescherming en cyberveiligheid

Ons MVO-framework

Na onze materialiteitsanalyse van 2021 hebben we ons MVO-framework bijgewerkt, zodat we gericht kunnen werken aan ons bedrijfsdoel en onze belangrijkste MVO-onderwerpen kunnen aanpakken. Ons MVO-framework helpt ons om duurzaamheid te integreren in alles wat we doen en ons te richten op de onderwerpen waarop we de grootste impact kunnen hebben.

Ons MVO-framework is toegespitst op drie hoofdgebieden: het verminderen van onze ecologische voetafdruk, het versterken van onze relaties met stakeholders en een aantrekkelijke organisatie blijven die haar mensen tot bloei laat komen.



Portefeuille

**Milieu-impact,
operationele
kosten en risico's
verminderen**



- Milieu-impact meten en verminderen
- Risico's tot een minimum beperken (veiligheid, technisch, materiaal, enz.)
- Voldoen aan (toekomstige) bouwvoorschriften
- Wooncomfort optimaliseren
- Stimuleren van eco-efficiënte investeringen door exploitanten en/of derden
- Inspelen op de toekomstige behoeften van seniorenhuisvesting



Partners

**Relaties binnen
de zorgvastgoed-
sector versterken**



- Samenwerking met exploitanten optimaliseren
- Kennis delen in de zorgsector over duurzaam vastgoed
- Banden onderhouden met onze communities en de behoeften van klanten en exploitanten beter begrijpen
- De toonaangevende zorgvastgoedinvesteerder in Europa zijn die geeft om haar bewoners



Organisatie

**Onze mensen
doen groeien**



- Investeren in de opleiding en ontwikkeling van ons team
- Een ambitieus gezondheids- en welzijnsprogramma aanbieden
- Aantrekkelijk blijven voor toekomstige zorgvastgoedexperts
- Zorgen voor een goede werkomgeving voor een divers personeelsbestand
- Voldoen aan fundamentele ethische normen
- Beleidslijnen en procedures voor goed bestuur hanteren

Onze MVO-doelstellingen

Na de materialiteitsanalyse en de update van ons MVO-framework in 2021 hebben we ons actieplan aangepast en hebben we ons geëngageerd tot ambitieuzere MVO-doelstellingen. Dankzij die doelstellingen kunnen we onze inspanningen gericht toespitsen op het verminderen van onze milieu-impact, en samenwerken met

de belangrijkste stakeholders (zoals werknemers, aandeelhouders, omwonenden, enz.) om die doelstellingen te bereiken, terwijl we op verantwoorde manier blijven ondernemen.

In de Business Review-hoofdstukken kunt u nagaan welke vooruitgang we hebben geboekt bij het bereiken van deze doelstellingen.

	Doelstellingen	Acties in 2022	Status
Portefeuille 	Tegen 2050 de uitstoot van onze vastgoedportefeuille tot netto-nul reduceren	Evaluatie van de portefeuille met behulp van CRREM en vaststelling van een tussentijdse doelstelling voor 2030 (voor het uitvoerend comité zijn langetermijndoelstellingen vastgelegd).	op schema
	Building Assessment (BA) strategie toepassen op 100% van onze gebouwen in exploitatie tegen 2025	Doorlopend. Er werd een platform voor de hele Groep ingevoerd ter ondersteuning van de compliance assessments.	op schema
	Risicobehoedeling inzake klimaatverandering in 2023 uitvoeren	Procesbeschrijving van risicobehoedeling inzake klimaatverandering opgesteld en provider van klimaatveranderingsgegevens geselecteerd.	op schema
Partners 	Participatiegraad van exploitanten die deelnemen aan de betrokkenheidssurvey verhogen	Betrokkenheidssurvey van exploitanten gepland voor 2023.	gepland
	Milieubewustheidsprogramma voor huurders implementeren	De groene huurbijlage werd toegevoegd aan zowel recent ondertekende als verschillende bestaande huurcontracten.	doorlopend
	Operator Days in elke regio om de drie jaar organiseren	Operator Days georganiseerd in het Verenigd Koninkrijk en België.	doorlopend
	Jaarlijkse Community Days voor medewerkers organiseren	Community Days georganiseerd in België. In 2022 hebben 44 medewerkers 189 uur vrijwilligerswerk verricht.	✓
Organisatie 	Uitrol van Aedifica Academy in alle regio's	Aedifica Academy gelanceerd in alle landen. 2.020 opleidingsuren werden aan medewerkers aangeboden.	✓
	Jaarlijkse medewerkersurvey organiseren	Met een participatiegraad van 92% verklaarde 82% van de medewerkers trots te zijn om voor Aedifica te werken en bijna 9 op de 10 zou Aedifica aanbevelen als een aantrekkelijke werkplek.	✓
	Jaarlijkse verplichte opleiding in bedrijfsethiek voor medewerkers organiseren	100% van de medewerkers heeft een training in bedrijfsethiek gevolgd.	✓
	Gezondheids- en welzijnsprogramma voor medewerkers implementeren	Initiatieven ter verbetering van communicatie, sociale cohesie en betrokkenheid van medewerkers.	doorlopend



Aedifica valt niet onder de Non-Financial Reporting Directive en is evenmin onderworpen aan de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) of de EU Taxonomy.

Toch heeft Aedifica haar jaarlijks financieel verslag al enkele jaren opgevat als een verslag waarin niet alleen over financiële informatie, maar ook over niet-financiële informatie wordt gerapporteerd.

In het jaarlijks financieel verslag van 2022 zet Aedifica nog een stap in de richting van een volledig geïntegreerd verslag door ook ons MVO-verslag te integreren. Aedifica zal dus niet langer een afzonderlijk MVO-verslag publiceren, maar alleen een '**Environmental Data Report**' in juni 2023 met een update van onze duurzaamheidsprestaties op het gebied van milieu, inclusief KPI's.

UN Global Compact

Naast haar publiek engagement voor de SDG's heeft Aedifica het UN Global Compact, het initiatief van de Verenigde Naties voor maatschappelijk verantwoord ondernemen, onderschreven, evenals de beginselen ervan op het gebied van mensenrechten, arbeid, milieu en corruptiebestrijding.



United Nations Global Compact

Aedifica & de SDG's

De Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties worden beschouwd als een blauwdruk voor een betere en duurzamere toekomst voor ons allemaal. De SDG's omvatten een brede waaier van duurzaamheidsaspecten zoals armoede, gezondheid, onderwijs, klimaatverandering en aantasting van het milieu, en zijn een oproep tot actie voor regeringen, organisaties en het maatschappelijk middenveld. Aedifica gebruikt de SDG's als een overkoepelend kader om haar MVO-strategie vorm te geven. We hebben onze focus op de SDG's aangepast na de materialiteitsanalyse van 2021 en zullen onze inspanningen richten op vier aspecten waar we een zinvolle bijdrage kunnen leveren.

Aedifica's bijdrage

5. Gendergelijkheid

Aedifica zet zich in voor gelijke kansen voor medewerkers op alle niveaus van onze organisatie. We monitoren de betrokkenheid en opleidingsmogelijkheden van onze medewerkers en voeren jaarlijks een analyse uit van de loonverschillen tussen mannen en vrouwen om ongelijkheden te verminderen. Binnen onze supply chain en in onze interacties met andere stakeholders streven wij ernaar diversiteit en gelijke kansen te bevorderen.

7. Betaalbare en duurzame energie

Investeren in energie-efficiëntie is cruciaal voor het bereiken van onze CO₂-reductiedoelstelling. Daarom investeren we in geavanceerde technologieën die het energieverbruik verminderen, hernieuwbare energieproductie ter plaatse (zoals zonne-energie) en benchmarken we de energie-intensiteit van onze hele portefeuille om opportuniteiten op te sporen en exploitanten bewust te maken van hun relatieve inefficiëntie.

12. Verantwoorde consumptie en productie

We zullen voor elk (her)ontwikkelingsproject een materiaalpaspoort invoeren om de natuurlijke hulpbronnen die tijdens de bouwwerkzaamheden nodig zijn, beter te beheren. Dit instrument zal ons een beter inzicht geven in ons verbruik, zodat we de beschikbare natuurlijke hulpbronnen duurzaam kunnen beheren en efficiënt kunnen gebruiken. We zullen onze huurders sensibiliseren om de afvalproductie bij hun activiteiten aanzienlijk te verminderen en waar mogelijk meer te recyclen.

13. Klimaatactie

Wij hebben een building assessment framework ontwikkeld dat een risicobeoordeling inzake klimaatverandering omvat om een beter inzicht te krijgen in de gevolgen van klimaatverandering voor onze organisatie en onze exploitanten. We zullen samenwerken met lokale overheden om veerkrachtige communities te creëren. Ons 'net zero carbon pathway' legt de basis om onze CO₂-uitstoot elk jaar te verminderen en het uiteindelijke doel van netto-nuluitstoot in 2050 te realiseren.



ESG Ratings

Aedifica nam deel aan ESG-evaluaties door onafhankelijke rating-bureaus om haar inspanningen en communicatie inzake duurzaamheid te verbeteren en te benchmarken en de veerkracht ten aanzien van ESG- en langetermijnsrisico's te controleren. De evaluaties in kwestie werden uitgevoerd in het kader van de EPRA Sustainability Reporting en de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Ook andere ratingproviders publiceren rapporten over de duurzaamheidsprestaties van Aedifica, zoals Sustainalytics en MSCI.

Het bewijs dat we met onze MVO-aanpak op het juiste spoor zitten, blijkt uit onze scores op die ESG-evaluaties. De GRESB-score en de MSCI-rating stegen, terwijl de Sustainalytics Risk Rating bleef dalen en het MVO-verslag van de Groep voor het derde jaar op rij werd beloond met een EPRA sBPR Gold Award.

	2022	2021	2020	2019
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Silver + Most Improved
GRESB	68 **	66 **	57*	–
Sustainalytics Risk Rating	Low (11,1)	Low (11,9)	Low (17,8)	–
MSCI	A	BBB	BB	BB

Opname in nieuwe BEL ESG-index

Aedifica's MVO-strategie vertaalt zich niet alleen in goede scores op ESG-evaluaties. De Groep werd voor haar inspanningen ook beloond met een opname in de nieuwe BEL ESG-index. Die index omvat de 20 aandelen op Euronext Brussels die het best presteren op ESG-criteria, op basis van o.a. hun Sustainalytics Risk Rating. Eind 2022 had Aedifica een 'Low' Sustainalytics Risk Rating van slechts 11,1.



RAOUL THOMASSEN,
COO

Deze uitstekende scores zijn een mooie beloning voor de MVO-inspanningen die het team het voorbije jaar geleverd heeft. Dankzij onze ambitieuze strategie zullen we ook in de komende jaren vooruitgang blijven boeken op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen en onze ratings verder verbeteren.

Business review



Militza Brugge - Brugge (BE)

Portefeuille

> pagina's 36-55

Partners

> pagina's 56-65

Organisatie

> pagina's 66-75

Financial review

> pagina's 76-95



622
zorglocaties



>150
exploitantengroepen



121
medewerkers



273 mln €
huurinkomsten
2022

Portefeuille

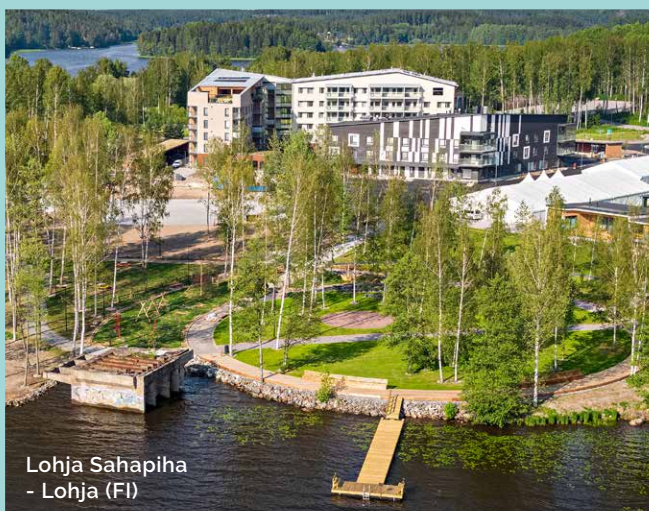
Priesty Fields -
Congleton (UK)



Villa Florian -
Blaricum (NL)



Lohja Sahapiha
- Lohja (FI)



Eds Prästgård 1-115 -
Upplands-Väsby (SE)



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.

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.

Kinderdagverblijven

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

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.

1. Onze portefeuille

1.1 Onze portefeuille op 31 december 2022

OVERZICHT VAN REËLE WAARDEN, CONTRACTUELE HUURGELDEN EN BRUTORENDEMENTEN PER LAND¹

	# sites	Totale oppervlakte (m ²)	# bewoners	# kinderen	Reële waarde van vastgoed- beleggingen in exploitatie ²	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bruto- rendement ³
België	85	541.485	8.820	-	1.299.390.133 €	70.880.099 €	66.357.591 €	5,5%
Duitsland	103	597.284	10.498	-	1.197.566.136 €	61.102.908 €	60.598.015 €	5,1%
Nederland	75	355.370	3.267	-	640.102.400 €	36.042.777 €	37.286.826 €	5,6%
Verenigd Koninkrijk	114	328.640	7.262	-	850.493.613 £ 959.739.518 €	54.347.359 £ 61.328.277 €	53.714.000 £ 60.613.563 €	6,4%
Finland	203	257.350	3.498	10.943	984.800.000 €	51.778.693 €	55.513.206 €	5,3%
Zweden	23	17.323	140	610	858.800.000 SEK 76.879.776 €	43.187.062 SEK 3.866.106 €	45.017.276 SEK 4.029.947 €	5,0%
Ierland	18	96.816	1.935	-	289.126.332 €	15.379.119 €	14.742.532 €	5,3%
Spanje	1	8.449	160	-	1.500.000 €	75.000 €	75.000 €	5,0%
Totaal	622	2.202.717	35.580	11.553	5.519.438.625 €	300.452.979 €	299.216.681 €	5,5%

➤ pagina 222-232

Voor een gedetailleerd overzicht van de portefeuille op asset-niveau, zie Overzicht van de vastgoedbeleggingen in het hoofdstuk Bijkomende informatie.

5,5%
gemiddeld
brutorendement

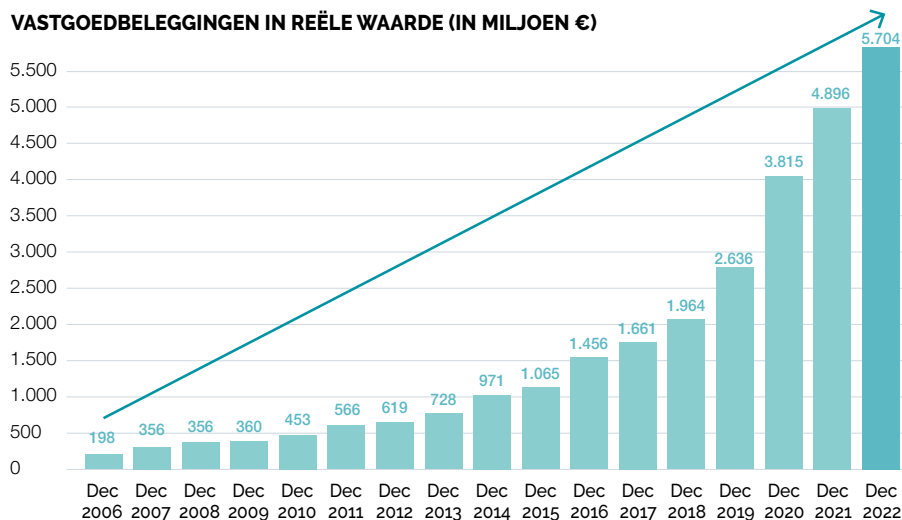
622
gebouwen
2.203.000 m²
35.600
bewoners
>11.500
kinderen

1. Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (0,88617 £/€ en 11,17069 SEK/€).

2. Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

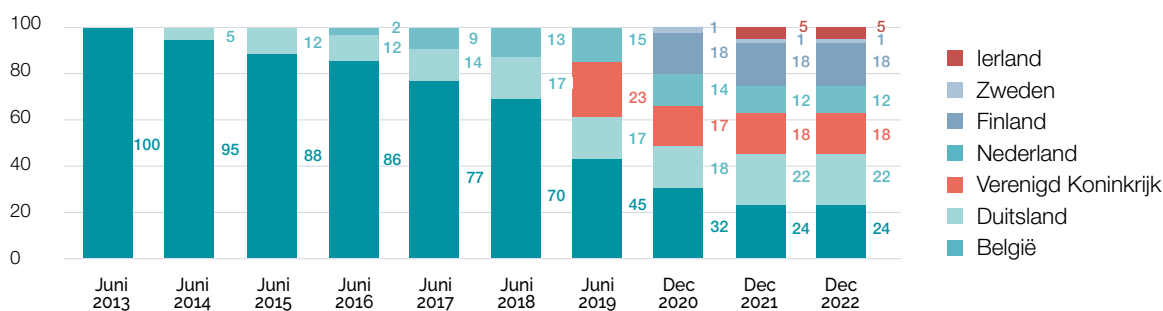
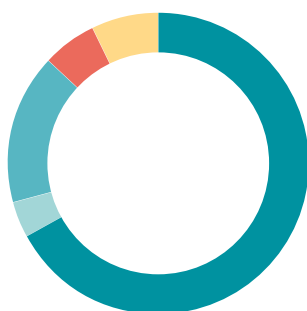
3. Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderfing worden 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, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar ('double net' contracten).

VASTGOEDBELEGGINGEN IN REËLE WAARDE (IN MILJOEN €)



23%
samengesteld
jaarlijks
groeipercentage

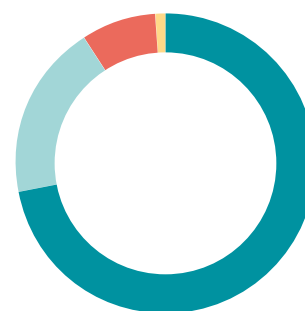
GEOGRAFISCHE SPREIDING IN REËLE WAARDE (%)

VERDELING PER GEBOUWTYPE
IN REËLE WAARDE (%)

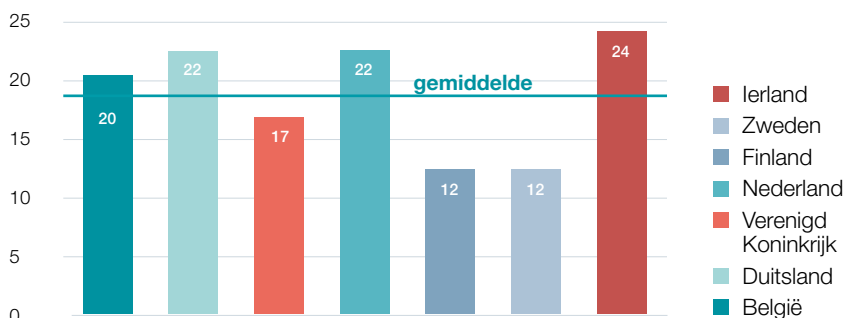
- 67% Woonzorgcentra
- 4% Seniorenhuisvesting
- 16% Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming
- 6% Kinderdagverblijven
- 7% Andere zorggebouwen

GEBOUWLEEFTIJD IN M²

- 24% ≤5 jaar
- 19% 6-10 jaar
- 11% 11-15 jaar
- 36% >15 jaar
- 10% Project

RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE
HUUROVEREENKOMSTEN (%)

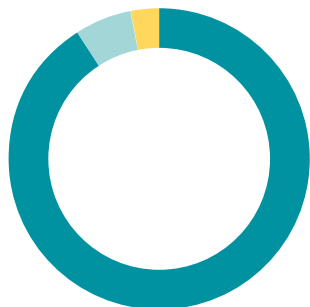
- 73% ≥15 jaar
- 18% 10-15 jaar
- 8% 5-10 jaar
- 1% <5 jaar

**GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE
HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND (IN JAREN)**19 jaar
WAULT100%
globale
bezettingsgraad**Verzekerde waarde**

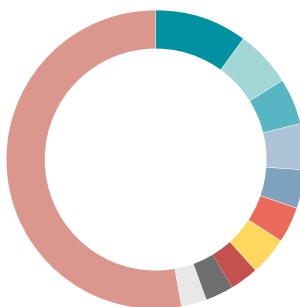
Aedifica's vastgoedbeleggingen zijn verzekerd voor een totale waarde van 5.110 miljoen €.

Verdeling per gebouw (in reële waarde)

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

**VERDELING VAN DE CONTRACTUELE
HUURGELDEN PER HUURDERSECTOR (%)**

91% Privaat
6% Non-profit
3% Publiek

**VERDELING VAN DE CONTRACTUELE
HUURGELDEN PER HUURDERSGROEP (%)**

10% Korian
6% Colisée
5% Azurit Rohr
5% Orpea
4% Vulpia
4% EMVIA
4% Maria Mallaband
3% Bondcare
3% Attendo
3% Burlington
52% Andere <3%

VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER HUURDERSGROEP

	Huurdersgroep	Aantal sites	31/12/2022	31/12/2021
België		85	24%	25%
	Korian Belgium ¹	28	7%	8%
	Armonea ²	20	6%	7%
	Vulpia	13	4%	4%
	Orpea ³	9	3%	3%
	Militza	2	1%	-
	Astor vzw	1	1%	1%
	Orelia Group	1	0%	0%
	My-Assist	1	0%	0%
	Vivalto Home	1	0%	0%
	Emera ⁴	1	0%	0%
	Andere	8	1%	2%
Duitsland		103	20%	21%
	Azurit Rohr	24	5%	6%
	EMVIA	15	4%	4%
	Vitanas	12	3%	3%
	Specht Gruppe	9	1%	0%
	Residenz Management	7	1%	1%
	Argentum	7	1%	1%
	Orpea ³	5	1%	1%
	Alloheim	5	1%	1%
	Cosiq	3	1%	1%
	Korian Germany ¹	1	0%	0%
	Procuritas	2	0%	0%
	Convivo	2	0%	1%
	Newcare	1	0%	-
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.	1	0%	0%
	Johanniter	1	0%	0%
	Volkssolidarität	1	0%	0%
	ATV Lemförde GmbH	1	0%	0%
	Seniorenhaus Lessingstrasse	1	0%	-
	Andere	5	1%	1%

Seniorenhaus
Lessingstrasse -
Wurzen (DE)



1. Korian-groep.
2. Colisée-groep.
3. Orpea-groep.
4. Emera-groep.

	Huurdersgroep	Aantal sites	31/12/2022	31/12/2021
Nederland		75	12%	12%
	Korian Netherlands ¹	23	3%	3%
	Vitalis	3	2%	2%
	Martha Flora	10	1%	1%
	Compartijn ²	6	1%	1%
	NNCZ	5	1%	1%
	Domus Magnus	4	1%	1%
	Stichting Oosterlengte	3	0%	0%
	Stichting Rendant	1	0%	0%
	Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
	Saamborgh	2	0%	0%
	Zorghaven Groep	2	0%	0%
	Sandstep Healthcare	1	0%	-
	Wonen bij September ²	1	0%	0%
	Warm Hart	1	0%	-
	Stichting Fundis	2	0%	0%
	Andere	10	2%	2%
Verenigd Koninkrijk		114	20%	20%
	Maria Mallaband	17	4%	4%
	Bondcare Group	21	3%	4%
	Burlington	22	3%	3%
	Care UK	12	2%	2%
	Anchor Hanover Group	5	1%	-
	Renaissance	9	1%	1%
	Emera ³	7	1%	-
	Harbour Healthcare	5	1%	1%
	Excelcare	3	1%	1%
	Danforth	2	1%	-
	Caring Homes	4	1%	1%
	Lifeways	2	0%	1%
	Handsale	1	0%	0%
	Hamberley Care Homes	1	0%	0%
	Ideal Care	1	0%	-
	Barchester	1	0%	0%
	Andere	1	0%	1%
Finland		203	17%	18%
	Attendo	34	3%	4%
	Municipalities	23	3%	2%
	Mehiläinen	20	2%	2%
	Touhula	28	2%	2%
	Norlandia ⁴	17	2%	1%
	Pilke	25	1%	2%
	Esperi	3	0%	0%
	KVPS	2	0%	0%
	Sentica	3	0%	0%
	Rinnekeoti	3	0%	0%
	Ikifit	2	0%	-
	Aspa	3	0%	0%
	Priimi	2	0%	0%

1. Korian-groep.

2. Orpea-groep.

3. Emera-groep.

4. Norlandia-groep.

	Huurdersgroep	Aantal sites	31/12/2022	31/12/2021
	Musiikkikoulu Rauhala	2	0%	0%
	Peurunka Oy	1	0%	0%
	Pihlajanterä Ry	1	0%	0%
	Tampereen ensi- ja turvakoti	1	0%	-
	Autismisäätiö	1	0%	-
	Andere	32	3%	4%
Zweden		23	1%	2%
	Olivia Omsorg	4	0%	0%
	Ambea	3	0%	0%
	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
	Humana	3	0%	0%
	Frösunda Omsorg	3	0%	0%
	British mini	1	0%	0%
	TP	1	0%	0%
	Norlandia ⁴	1	0%	0%
	Multiple tenants	1	0%	-
	Ersta Diakoni	1	0%	0%
	MoGård	1	0%	0%
	Caritas Fastigheter	1	0%	0%
	Serigmo Care	1	0%	-
Ierland		18	5%	2%
	Virtue ³	8	2%	2%
	Bartra Healthcare	4	2%	-
	Silver Stream Healthcare	3	1%	-
	Coolmine Caring Services Group	3	0%	0%
Spanje		1	0%	-
	Neurocare Home	1	0%	-
TOTAAL		622	100%	100%

Aedifica's vastgoedportefeuille wordt geëxploiteerd door meer dan 150 huurdersgroepen. Vier groepen exploiteren gebouwen in meerdere landen waar de Groep actief is: Korian, Orpea, Emera en Norlandia. Het gewicht van deze groepen in de contractuele huurgelden van Aedifica wordt in de onderstaande tabel uitgesplitst per land.

Huurder	Land	Aantal sites	31/12/2022	31/12/2021
Korian		52	10%	11%
	België	28	7%	8%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	23	3%	3%
Orpea		21	5%	5%
	België	9	3%	3%
	Duitsland	5	1%	1%
	Nederland	7	1%	1%
Emera		16	3%	2%
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	7	1%	-
	Ierland	8	2%	2%
Norlandia		18	2%	1%
	Finland	17	2%	1%
	Zweden	1	0%	0%

1.2 Ons investeringsprogramma op 31 december 2022

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Invest. op 31/12/2022	Nog uit te voeren
Lopende projecten		532	182	354
Oplevering 2023		252	151	101
BE		4	2	2
Bois de la Pierre	Pierre Invest SA	3	2	1
In de Gouden Jaren	Emera	1	0	1
DE		52	30	22
Am Stadtpark	Vitanas	7	6	1
Rosengarten	Vitanas	10	7	3
Seniorenquartier Gera ^{1,2}	Specht Gruppe	16	5	11
Haus Marxloh	Procuritas	4	2	2
Seniorenquartier Langwedel ^{2,3,7}	EMVIA Living	3	2	1
Seniorenquartier Sehnde ^{2,3}	EMVIA Living	12	8	4
NL		25	17	8
Villa Meirin ²	Korian Netherlands	7	7	0
Alphen Raadhuisstraat ^{2,5}	Stichting Fundis	5	2	2
Waarder Molendijk ^{2,5}	Stichting Fundis	5	3	2
HGH Amersfoort ⁷	Korian Netherlands	1	1	0
Tiel Bladergroenstraat ²	Saamborgh	7	3	4
UK		45	26	20
Burlington-projecten	Burlington	0	0	0
Le Petit Bosquet	LV Care Group	3	2	1
St. Joseph's	LV Care Group	6	5	1
Lavender Villa	LV Care Group	6	1	5
Sleaford Ashfield Road ²	Torsion Care	13	5	8
Whitby Castle Road ²	Danforth	18	13	5
FI		61	26	35
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	15	4	11
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	15	5	11
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	31	18	13
IE		66	50	16
Tramore Nursing Home ⁷	Mowlam Healthcare	15	14	1
Kilbarry Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	10	5
Kilkenny Nursing Home	Mowlam Healthcare	14	10	5
St. Doolagh's ²	Coolmine Caring Services Group	17	14	3
Altadore	Virtue	1	0	1
Millbrook Manor	Coolmine Caring Services Group	4	3	1
Oplevering 2024		221	29	196
BE		10	0	10
Résidence Véronique	Vulpia	10	0	10
DE		63	3	60
Am Parnassturm	Vitanas	4	1	3
Sz Berghof	Azurit	2	0	2
Sz Talblick	Azurit	1	0	1
Stadtlohn ^{2,4}	Specht Gruppe	15	1	15
Fredenbeck ^{2,4}	Specht Gruppe	13	2	12
Hamburg-Rissen ^{2,4}	EMVIA Living	13	0	13
Uetze ^{2,4}	EMVIA Living	15	0	15

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Invest. op 31/12/2022	Nog uit te voeren
NL		7	1	6
Het Gouden Hart Almere ^{2, 6}	Korian Netherlands	7	1	6
UK		29	8	22
Burlington-projecten	Burlington	1	0	1
St Mary's Lincoln	Burlington	13	4	9
York Bluebeck Drive	Torwood Care	15	4	11
FI		17	0	16
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	17	0	16
SE		23	3	20
Zweden – pipeline 2024	Meerdere huurders	23	3	20
IE		60	13	52
Dublin Stepside ²	Virtue	26	5	26
Dunshaughlin Business Park	Grace Healthcare	19	8	11
Sligo Finisklin Road	Coolmine Caring Services Group	16	1	15
ES		12	1	11
Tomares Miró	Neurocare Home	12	1	11
Oplevering 2025		59	2	57
BE		19	0	19
Militza Gent	My-Assist	19	0	19
DE		23	1	22
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	0	0
Am Marktplatz	Vitanas	2	0	2
Seniorenquartier Gummersbach ^{2, 3}	Specht Gruppe	20	1	20
FI		17	1	16
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	17	1	16
Projecten onder opschortende voorwaarden/forward purchases		135	5	134
Oplevering 2023		64	1	64
NL		5	0	5
Residence Coestraete ²	Valuas	5	0	5
UK		15	1	15
Dawlish	Maria Mallaband	15	1	15
SE		5	0	5
Singö 10:2	Stockholms Stadsmission	3	0	3
Bergshammar Ekeby 6:66	MoGård	3	0	3
IE		38	0	38
Clondalkin Nursing Home	Bartra Healthcare	38	0	38

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 2022 (0,88617 €/£ en 11,17069 €/SEK).

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

3. Deel van de eerste raamovereenkomst met Specht Gruppe.

4. Deel van de tweede raamovereenkomst met Specht Gruppe.

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

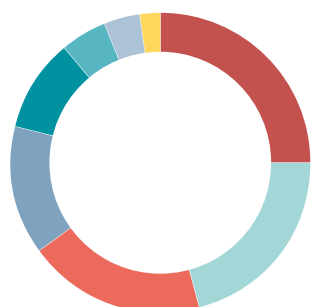
6. Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

7. Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2022 (zie pagina 83).

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹	Exploitant	Huidig budget	Invest. op 31/12/2022	Nog uit te voeren
Oplevering 2024		57	3	57
BE		17	0	17
Résidence le Douaire	Vulpia	17	0	17
UK		40	3	40
Hooton Road	Sandstone Care Group	14	0	14
Spaldrick House	LV Care Group	11	0	11
Biddenham St James	MMCG	15	3	15
Oplevering 2025		7	0	7
BE		7	0	7
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	7	0	7
Oplevering 2026		2	0	2
BE		2	0	2
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	2	0	2
Oplevering 2027		4	0	4
BE		4	0	4
Renovatieproject Orpea Brussel	Orpea	4	0	4
Grondreserve		4	4	0
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA		671	191	489
Variatie van de reële waarde			-10	
Afrondingen & andere			3	
Bedrag op de balans			184	

Bij het totale investeringsbudget moet nog ca. 21,5 miljoen € worden toegevoegd door de aankondiging van nieuwe projecten na 31 december 2022 (zie sectie 1.1.2 van het hoofdstuk 'Financiële prestaties'). Van het totale investeringsbudget werd na 31 december 2022 reeds ca. 24 miljoen € opgeleverd (zie sectie 1.1.2 van het hoofdstuk 'Financiële prestaties').

GEOGRAFISCHE SPREIDING PIPELINE (%)



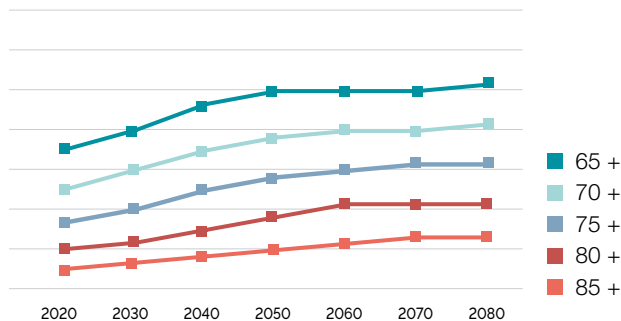
- 25% Ierland
- 21% Duitsland
- 19% Verenigd Koninkrijk
- 14% Finland
- 10% België
- 5% Nederland
- 4% Zweden
- 2% Spanje

VERWACHTE OPLEVERINGSDATUM
PIPELINE

- 48% 2023
- 41% 2024
- 11% >2025

1.3 Markttrends²

VERGRIJZING VAN DE EUROPESE BEVOLKING (%)³



Europese trends

In de Europese Unie is de populatie van personen die ouder zijn dan 80 jaar in de loop van het voorbije decennium met ca. 28% gestegen tot meer dan 27 miljoen mensen (2022). Dit segment van de bevolking groeit sneller dan andere leeftijdsgroepen. Naar verwachting zal dit oudere segment van de Europese bevolking tegen 2050 verdubbelen tot ca. 50 miljoen personen. In de komende decennia zal deze demografische trend de vraag naar zorgvastgoed verder stimuleren.

De Europese exploitanten kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld: publieke, 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.

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). Deze trend zal naar verwachting op de middellange tot lange termijn aanhouden, aangezien de demografische tendens 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 volatiliteit op de financiële markten.

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 2022 (0,88617 €/£ en 11,17069 €/SEK).
2. Deze sectie is opgesteld door Aedifica op basis van informatie van de waarderingsdeskundigen en Eurostat.
3. Deze grafiek is opgesteld op basis van publiek beschikbare informatie van Eurostat.



CHARLES-ANTOINE
VAN AELST, CIO

Het aantal personen van 80 jaar en ouder zal in Europa tegen 2050 verdubbelen tot 50 miljoen. Deze demografische trend zal de vraag naar zorgvastgoed verder doen toenemen.

Militza Brugge -
Brugge (BE)



	België	Duitsland	Nederland	Verenigd Koninkrijk
Bevolking van 80 jaar en ouder	van 5,6% nu tot 10,5% in 2060	van 6,8% nu tot 11,1% in 2060	van 4,8% nu tot 11% in 2060	van 5% nu tot 10% 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.	984.688 bedden in 16.115 zorglocaties Prognoses voorspellen dat er tegen 2040 ca. 168.000 extra bedden nodig zullen zijn, wat aanzienlijke vooruitzichten voor groei en consolidatie biedt. In sommige regio's overstijgt de vraag nu al het aanbod. De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra worden echter beperkt door een gebrek aan bouwgronden en de hoge kosten van gronden en bouwmaterialen. Bijgevolg wordt er momenteel meer geïnvesteerd in bestaande locaties 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.	465.000 bedden in 10.500 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% van de bedden 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% door private exploitanten en 4% 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 14% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 20%.
Investeringsvolume	570 miljoen € in 2022 (350 miljoen € in 2021)	2,4 miljard € in 2022 (3,8 miljard € in 2021)	1,3 miljard € in 2022 (1,2 miljard € in 2021)	1,6 miljard £ in 2022 (1,1 miljard £ in 2021)
'Prime' nettorendement	4,25% - 4,75%	ca. 4,4%	ca. 4,75%	ca. 3,75% - 4,25% (6,5% - 7,5% voor vastgoed in het middensegment)
Andere opmerkingen				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 (ca. 44% 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' (ca. 47%). De National Health Services financieren senioren met primaire zorgbehoeften (ca. 9%).

	Finland	Zweden	Ierland	Spanje
Bevolking van 80 jaar en ouder	van 6,0% nu tot 12,4% in 2060	van 5,6% nu tot 9,5% in 2060	van 3,2% nu tot 11,1% in 2060	van 6,0% nu tot 13,0% in 2060
# bedden in woonzorgcentra	75.000 bedden in 2.600 zorglocaties De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is.	88.000 bedden voor ouderen en 30.000 bedden voor personen met speciale zorgbehoeften 60% van de Zweedse gemeenten meldt een tekort aan huisvesting voor personen met speciale zorgbehoeften en 33% meldt een tekort aan huisvesting voor ouderen met zorgbehoeften.	25.875 bedden in 427 zorglocaties De vraag naar zorgvastgoed blijft groot aangezien de consolidatie van zorggroepen in hoog tempo doorgaat, terwijl het aanbod beperkt is. Veel van de bestaande gebouwen die nog verworven kunnen worden, zijn ouder en in veel gevallen niet futureproof.	390.750 bedden in 5.530 zorglocaties en 26.700 bijkomende bedden in aanbouw
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 ongeveer 50%.	In Zweden zijn de gemeentebesturen – gefinancierd met overheidsgeld – verantwoordelijk voor de zorgverlening aan hun inwoners. De focus van de 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.	20% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de publieke sector, terwijl 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	470 miljoen € in 2022 (400 miljoen € in 2021)	410 miljoen € in 2022 (700 miljoen € in 2021)	440 miljoen € in 2022 (625 miljoen € in 2021)	433 miljoen € in 2022 (1,2 miljard € in 2021)
‘Prime’ nettorendement	ca. 4,25%	ca. 4,25%	ca. 5%	ca. 4,9%
Andere opmerkingen	In 2021 was meer dan 70% van de kinderen van 1 tot 6 jaar voltijds of deeltijds in een kinderdagverblijf ingeschreven. Ca. 25% van de kinderdagverblijven wordt door de private sector geëxploiteerd en hun aandeel zal naar verwachting in de toekomst verder toenemen.		Alle woonzorgcentra zijn opgenomen in het ‘Nursing Home Support Scheme’ (budget van 1 miljard € voor 2023), 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.	De interesse van investeerders is nog steeds erg groot – vooral in nieuwbouw – omdat de zorgmarkt, ondersteund door de ambitieuze uitbreidingsplannen van de belangrijkste zorgaanbieders, als een veilige haven wordt beschouwd voor verschillende investeerdersprofielen.

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 van het gebouw. 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 53) dat een evaluatie omvat van 42 risico-elementen, uitgevoerd in verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw. Als onderdeel van deze building assessment zullen wij in 2023 een uitgebreide climate change risk assessment uitvoeren om een beter inzicht te krijgen in de fysieke en transitierisico's voor onze portefeuille, organisatie en belangrijkste stakeholders.

2.2 Onze impact van klimaatverandering op onze portefeuille beperken

Aedifica engageert zich om tegen 2050 de uitstoot van haar volledige portefeuille tot netto-nul te reduceren om aan de doelstellingen van het Akkoord van Parijs te voldoen en zo bij te dragen aan de aanpak van de klimaatcrisis. 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 CO₂-uitstoot 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 CO₂-emissies 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 CO₂-emissies 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 'net zero carbon pathway' uitgewerkt.

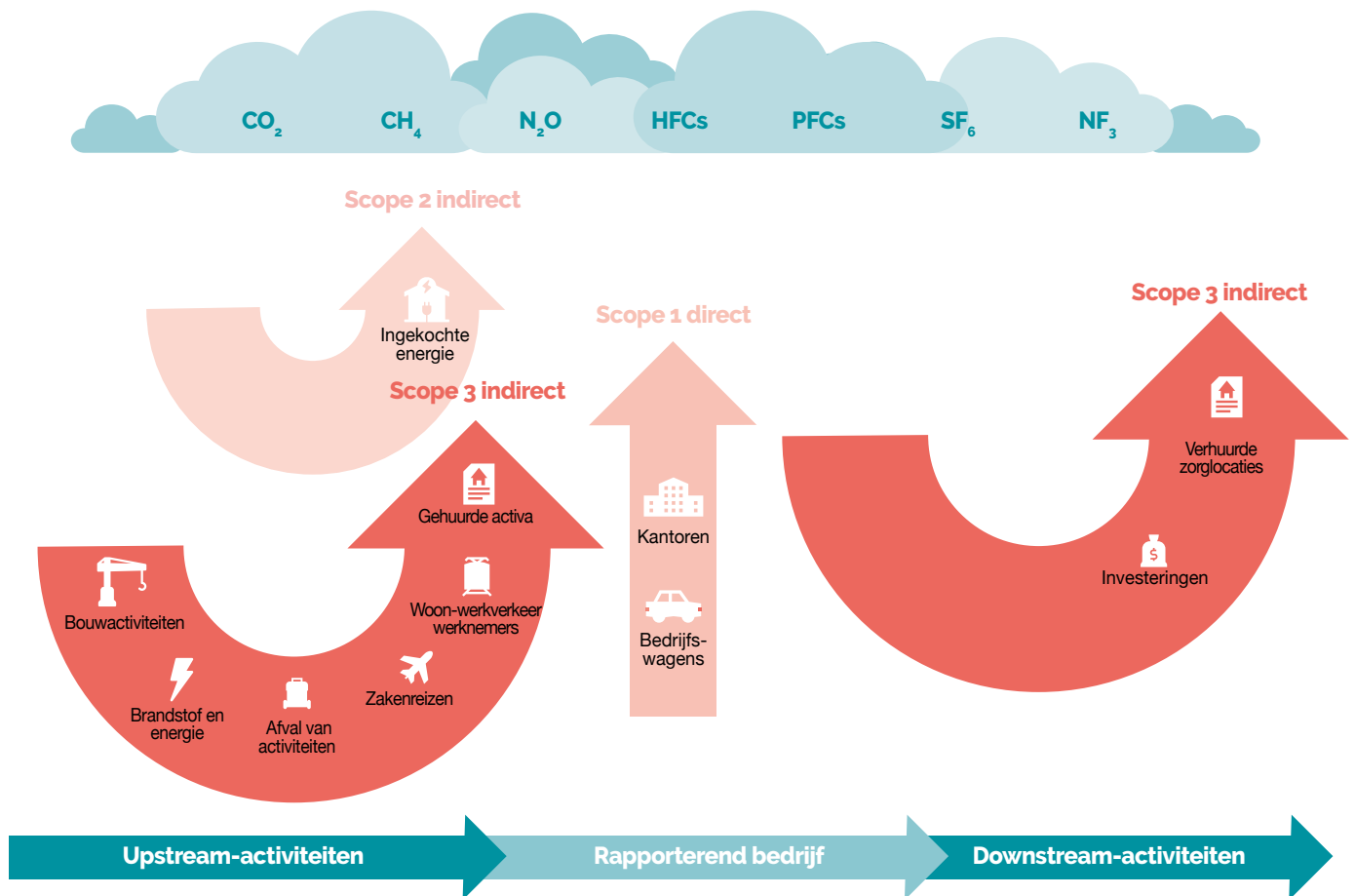


De ecologische voetafdruk van onze portefeuille & onze huurders verkleinen

- 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

Environmental Data Report

zal worden gepubliceerd in juni 2023

Dekking van energiegegevens¹40%
201843%
201970%
202083%
2021

1. Uitgedrukt als percentage van het aantal rapporterende gebouwen ten opzichte van het totale aantal gebouwen in Aedifica's portefeuille in het boekjaar.

2.3 Net zero carbon pathway

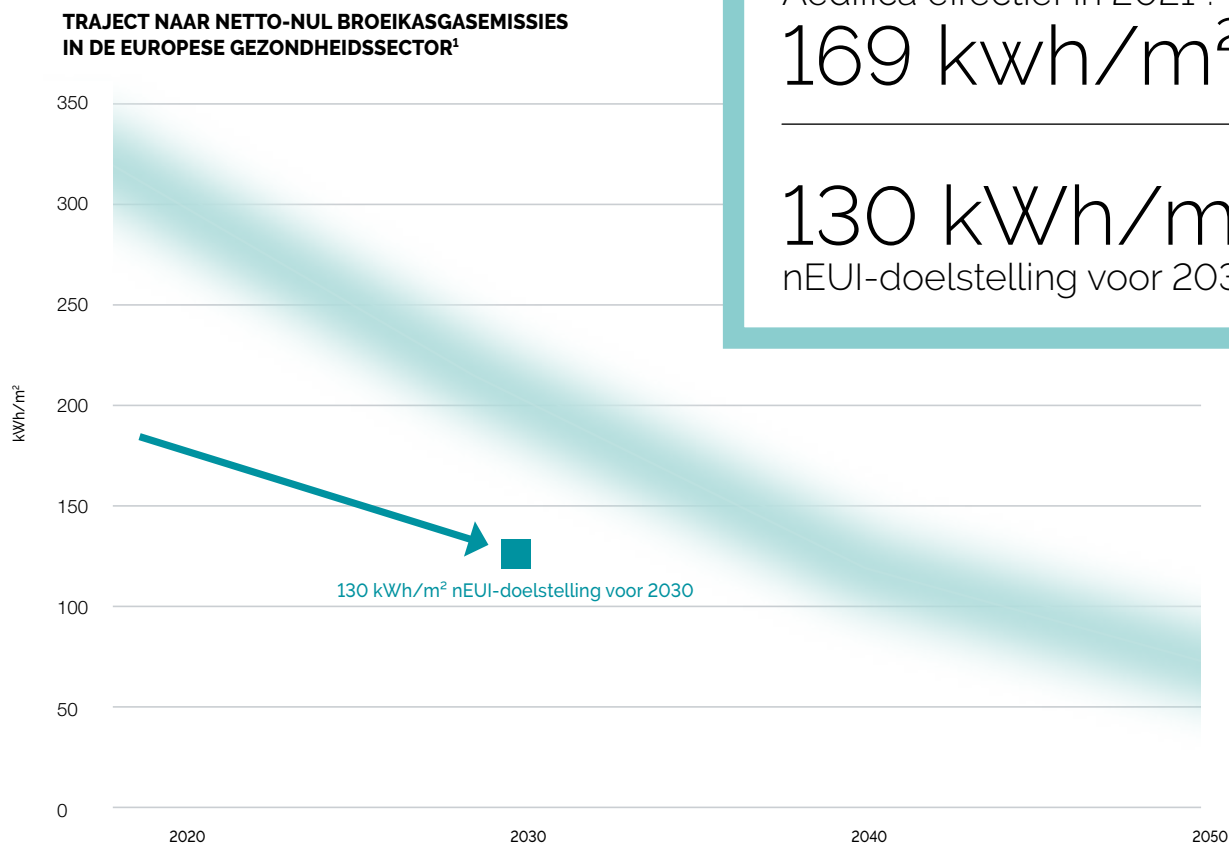
Om CO₂-neutraal te worden, implementeert Aedifica een net zero carbon pathway dat elk aspect van de bedrijfsactiviteiten omvat. Elk van deze activiteiten draagt bij tot onze doelstelling om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen tot netto-nul te reduceren. Het zal een ambitieuze uitdaging worden waarbij 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 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 gehele Aedifica-portefeuille te verminderen tot gemiddeld 130 kWh/m².



Bedrijfsactiviteiten	Acties voor dit decennium
Ontwikkeling	• Levenscyclusanalyses uitvoeren • Richtlijnen voor duurzame ontwikkeling invoeren • Een gebouwenpaspoort invoeren om de 'embodied carbon' te meten
Acquisities en desinvesteringen	• ESG-analyses uitvoeren bij acquisities • Gebruik maken van op CRREM gebaseerde trajecten
Bestaande investeringen	• Instrument voor de evaluatie van gebouwen uitrollen • Prestaties benchmarken • Doelstellingen vastleggen op land- en gebouwniveau • Groene investeringen
Samenwerking met exploitanten	• Groene huurcontracten uitrollen en exploitanten informeren • Operator Days organiseren • Nutsgegevens (digitaal) uitwisselen
Bedrijfsbeheer	• Monitoren en compenseren van CO₂-impact • Medewerkers opleiden • Reisbeleid vergroenen

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 2021 en zullen worden bijgewerkt in het Environmental Data Report dat in juni 2023 zal worden gepubliceerd.

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 onze 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/duurzaamheids-certificering 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 de net zero carbon pathway met behulp van het wetenschappelijk onderbouwde CRREM-instrument.
- Beoordelen van de aanpassing aan het klimaatveranderingsrisico.
- Definieren 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.

2.5 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.

Seniorenhaus Lessingstrasse

- Ontwikkelingsproject
- Ligging: Wurzen – Duitsland
- Opgeleverd in februari 2022
- Capaciteit: 73 bewoners
- Investing: ca. 7 miljoen €

Seniorenhaus Lessingstrasse in Wurzen voldoet als eerste in zijn soort aan de strenge energie-efficiëntienorm 'KfW-EH 40'. Met een energieverbruik van slechts 40% van een vergelijkbaar referentiegebouw (volgens de Duitse duurzaamheidsvoorschriften) heeft dit woonzorgcentrum een geschatte intensiteit van het netto-energieverbruik van ca. 85 kWh/m².

Aedifica heeft ook geïnvesteerd in hernieuwbare energiebronnen: de energie voor de verwarming van het gebouw wordt geleverd door een biomassa-installatie en het dak is uitgerust met een zonnepaneelsysteem van 67 kWp. Het woonzorgcentrum beschikt over een loggia, waardoor de zon en het natuurlijke daglicht optimaal worden benut. Bovendien heeft het gebouw een sterk geïsoleerde en compacte gebouwschil. Het centrale ventilatiesysteem is uitgerust met warmterecuperatie en kan ook voor koeling worden gebruikt.

Heerenhage

- Herontwikkelingsproject
- Ligging: Heerenveen – Nederland
- Opgeleverd in juni 2021
- Capaciteit: 126 bewoners
- Investing: ca. 22 miljoen €

Heerenhage in Heerenveen werd door Aedifica volledig herontwikkeld tot een duurzame en energiezuinige zorgcampus met 126 appartementen voor ouderen. Met een intensiteit van het netto-energieverbruik van ca. 70 kWh/m² kreeg de zorglocatie bij oplevering een EPC-label 'A'.

De zorgcampus werd gebouwd op een zeer compacte manier en met een goed geïsoleerde gebouwschil om de energievraag te minimaliseren en zo goed mogelijk aan de (toekomstige) comfortvereisten te voldoen. Om zo duurzaam mogelijk in de resterende energiebehoefte te voorzien, werd het gebouw uitgerust met zonnepanelen en werd een grondwaterwarmtepomp geïnstalleerd voor zowel de verwarming van de binnenruimtes als het water.

Dundalk Nursing Home

- Acquisitie
- Ligging: Dundalk – Ierland
- Verworven in september 2022
- Capaciteit: 130 bewoners
- Investing: ca. 21,5 miljoen €

Dundalk Nursing Home in de Ierse stad Dundalk werd midden 2022 door Aedifica verworven. Met een intensiteit van het netto-energieverbruik van ca. 85 kWh/m² kreeg het nieuw gebouw een 'A3' energielabel (Building Energy Rating – BER).

Naast een goede isolatie van de gebouwschil werd geïnvesteerd in hernieuwbare energietechnologieën. Luchtwarmtepompen zorgen voor de verwarming en koeling van binnenruimtes en water. Bovendien wordt de ruimteverwarming op lage temperatuur gedistribueerd via een vloerverwarmingssysteem. Een hybride ventilatiesysteem zorgt voor een optimale binnenluchtkwaliteit in zowel privékamers (type C) als gemeenschappelijke ruimtes (type D met warmterecuperatie). Om het elektriciteitsverbruik te beperken, werd het hele gebouw uitgerust met LED-verlichting.



Partners

Discussies met
exploitanten



TV-interview



Workshop tijdens
Finance Avenue



Muziektherapie
voor bewoners van
woonzorgcentra



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.



Stakeholder	Soort van contact	Frequentie	Voornaamste onderwerpen/ verwachtingen
Medewerkers	• Functioneringsgesprek • Medewerkersurvey • Dagdagelijkse communicatie • Townhall meetings • Nieuwsbrieven • Aedifica Academy • Community Days	• Jaarlijks • Dagelijks	• Arbeidsvoorwaarden en voordelen • Welzijn van de medewerkers • Tevredenheid en betrokkenheid van de medewerkers • Bedrijfsprestaties • Persoonlijke prestaties • Persoonlijke ontwikkeling en opleidingen • Promotie • Merk en bedrijfswaarden • Maatschappelijke betrokkenheid
Exploitanten	• Bezoeken ter plaatse • Condiitiemeting van gebouwen • Eén-op-één vergaderingen • Contact via e-mail • Operator Days • Evenementen • Betrokkenheidsurveys	• Op kwartaalbasis • Jaarlijks • Continu informeel contact	• Vergunningen • Nieuwe projecten • Energie- en waterverbruik • Bezettingsgraad • Staat van het gebouw • Zorgkwaliteit
Aandeelhouders	• Algemene vergadering • Contact met Investor Relations	• Op regelmatige basis/op kwartaalbasis	• Bedrijfsprestaties • Vragen over corporate governance • Rol in de samenleving
Overheden	• Rondetafelgesprekken met de sector • Eén-op-één vergaderingen • Doorlichting inzake naleving	• Occasioneel	• EU taxonomy • GVV-wetgeving
Financiële instellingen	• Account managers • Rondetafelgesprekken/ evenementen	• Op regelmatige basis	• Financiering op lange termijn • Risico's • Financiële prestaties van het bedrijf • ESG-KPI's
Leveranciers & commerciële partners	• Charter voor verantwoorde leveranciersrelaties • Eén-op-één vergaderingen • Projectontwikkeling • Aanbestedingen	• Op regelmatige basis	• Projectontwikkeling • Naleving van normen inzake ouderenzorg • Gezondheid en veiligheid • Milieu-impact • Bedrijfsethiek
Verenigingen & sectororganisaties	• Ledenbijeenkomsten • Thematische evenementen • Eén-op-één vergaderingen	• Occasioneel	• Wetgeving • Markttrends
ESG-analisten	• Evaluatievragenlijsten • Thematische evenementen • Eén-op-één vergaderingen	• Jaarlijks	• Vragen, verwachtingen rond bedrijfsvergunning • ESG-beoordeling • Maatschappelijke betrokkenheid
Samenleving	• Internet • Diverse communicatiekanalen (persbericht) • Scholen, universiteiten • Sociale media • Lidmaatschappen	• Op regelmatige basis/ maandelijks	• Bedrijfsprestaties • Rol in de samenleving • Rol van vrouwen in het management • Maatschappelijke betrokkenheid
(Niet-)residentiële zorgcliënten	• Programma voor maatschappelijke betrokkenheid	• Occasioneel	• Rol in de samenleving • Maatschappelijke betrokkenheid • Onderzoek naar (toekomstige) behoeften • Zorgkwaliteit

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 de hoogste prioriteit heeft, focust Aedifica ook op de zorgverlening in haar woonzorgcentra.

32%

van onze zorg-
locaties hebben
huurcontracten met
een zorgkwaliteits-
verbintenis

Vanaf 2022 wijzigt de Groep daarom de 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 65).

We maken ook afspraken met onze huurders om zorginspectie-verslagen te delen om de zorgkwaliteit in onze woonzorgcentra beter te kunnen monitoren.

Meer dan 32% van de huurovereenkomsten in onze portefeuille bevatten reeds een uitdrukkelijke verbintenis om de zorgkwaliteits-normen na te leven en te rapporteren over zorginspectierapporten.

't Spelthof - Binkom (BE)



Operator Days

Aedifica is zich bewust van de uitdagingen waarmee haar exploitanten dagelijks worden geconfronteerd. Hun prioriteit is het verlenen van zorg aan hulpbehoevende mensen, en niet noodzakelijk het beheer en technisch onderhoud onze gebouwen. Om onze huurders te helpen met hun vastgoedproblemen, organiseert Aedifica daarom Operator Days in elk land waar het actief is.

Eens in de drie jaar nodigt Aedifica vertegenwoordigers van haar huurders uit om deel te nemen aan de Operator Days 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.

Door dergelijke Operator Days te organiseren in elke regio waar we actief zijn, kunnen we de kennis delen die we in verschillende regio's en door samenwerking met diverse zorgverleners hebben opgedaan.

Operator Days in het Verenigd Koninkrijk & België

In 2022 organiseerde Aedifica een Operator Day in The Shard in Londen. Meer dan 100 vertegenwoordigers van onze huurders namen eraan deel.

In maart 2023 heeft Aedifica reeds twee Operator Days georganiseerd in Gent en Leuven voor haar Belgische huurders. Ook deze twee edities waren een succes met een opkomst van meer dan 300 vertegenwoordigers.



Panelgesprek tijdens het Operator Day 2023-event in Gent (België)

Exploitantensurvey: success meten

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, zullen we in 2023 een soortgelijke survey uitvoeren 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.

Focus op de lange termijn

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 zorgvastgoedinvesteringen daarop kunnen afstemmen.

Uit onze survey blijkt dat ecologische duurzaamheid niet tot de vijf belangrijkste prioriteiten van onze exploitanten behoren. Toch zegt 55% van de respondenten zich te willen 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 onze exploitanten, dat wederzijdse verplichtingen omvat (bijvoorbeeld het delen van gegevens over energieverbruik, het uitwisselen van best practices/ervaringen, het afzien van bouwwerken die een negatieve invloed hebben op de milieuprestaties van gebouwen) enerzijds, en aanbevelingen voor de verdere verbetering van de milieuprestaties van gebouwen anderzijds. Dat gemeenschappelijke referentiekader heeft de vorm aangenomen van een groene bijlage bij de huurovereenkomsten die integraal deel zal gaan uitmaken van de huurcontracten in elk van de landen waar Aedifica actief is.

De groene huurbijlage werd in de loop van het boekjaar 2022 voltooid. Meer dan 17% van de huurcontracten in onze portefeuille zijn intussen reeds voorzien van zo'n groene huurbijlage.

Going green

Wat de downstream scope 3 -emissies betreft, die in ons geval hoofdzakelijk bestaan uit emissies die voortvloeien uit de exploitatie van woonzorgcentra (zie pagina's 50-51), 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 de huurders onze gebouwen exploiteren, vinden we in steeds meer gevallen een gemeenschappelijk doel in energie-efficiëntie. 2022 was opnieuw een uitdagend jaar voor exploitanten, onder meer door de gestegen energiekosten. De noodzaak om het netto-energieverbruik te verminderen en tegelijkertijd de bewoners comfortabele woningen te blijven bieden, leidde tot een grotere focus op het vinden van energie-efficiënties, wat onze doelstelling om de CO₂-uitstoot te verminderen ten goede komt.

In een groeiend aantal gevallen heeft de samenwerking op dit gebied, geïnstitutionaliseerd via de groene huurovereenkomst (zie hierboven), geleid tot verdere stappen qua energie-efficiëntie, doordat exploitanten ermee instemden de aanbevelingen (met een relatief korte terugverdientijd) van energie-efficiëntieaudits uit te voeren. Dit proces moedigt innovatie aan, verlaagt de exploitatiekosten en sluit aan bij Aedifica's engagement om de CO₂-uitstoot te verminderen.

Aedifica verbindt zich ertoe:

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

+100 deelnemers

Respons van exploitanten
op de survey

Topprioriteiten:

1. Beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel
2. Verbetering van de bezettingsgraad
3. Verbetering van de tevredenheid van de bewoners

17%

van onze
zorglocaties
hebben
een groene
huurbijlage



ATTILA
YÜCEL,
TECHNICAL
ASSET
MANAGER

**We zullen nauw moeten
samenwerken met onze
bedrijfspartners om onze
collectieve milieu-impact tot
een minimum te beperken.**

Groene investeringen

Saamborgh Almere Buiten

In maart 2022 opende een gloednieuwe Aedifica-zorglocatie de deuren in Almere. Na een bouwperiode van ongeveer anderhalf jaar is de zorgresidentie nabij het Meridiaanpark klaar om 38 ouderen met hoge zorgbehoeften te verwelkomen. Dankzij Aedifica's investeringen in duurzaamheid en comfort behaalde dit bijna-energie neutrale gebouw (BENG) moeiteloos een GPR-certificaat.

In meer dan 80% van de energiebehoefte van de vaste installaties van het gebouw (verwarming en koeling van ruimtes, warm water, verlichting en ventilatie) wordt voorzien door hernieuwbare energiebronnen, wat dit project een A++++ energielabel opleverde. Dankzij deze groene investeringen ligt de intensiteit van het netto-energieverbruik (inclusief plug load) ruim onder de 50 kWh/m².

Om het energieverbruik te verminderen werd geïnvesteerd in een goede isolatie van de gebouwschil en een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmterecuperatie. Het gebouw wordt niet verwarmd met gas, maar met een geothermische warmtepomp. Geothermische energie wordt ook gebruikt om het gebouw te koelen. Om in de resterende energiebehoefte van het gebouw te voorzien, werd het dak uitgerust met zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor de toevoer van warm water.

Net als onze andere recente ontwikkelingsprojecten in Nederland heeft ook Saamborgh Almere Buiten een GPR-certificaat (Gemeentelijke Praktijkrichtlijn) behaald. Dit certificaat richt zich niet alleen op de energieprestaties, maar ook op parameters op het gebied van milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

“

13 gebouwen in onze Nederlandse portefeuille hebben nu een GPR-certificaat behaald. Samen halen ze een gemiddelde GPR-score van 8.

Martijn Mortier,
Property & Project Manager

Saamborgh Almere
Buiten - Almere (NL)



<50 kWh/m²
intensiteit van het netto-
energieverbruik

Hernieuwbare
energiebronnen

A++++
energielabel

Community Days 2022
in België

5
woonzorgcentra

44
deelnemers

189 uur
vrijwilligerswerk

2.2 Maatschappelijke betrokkenheid

Aedifica draagt zorg voor de samenleving en 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

Via Aedifica's Community Days-programma krijgen onze medewerkers de kans om één werkdag per jaar te besteden aan vrijwilligerswerk in één van onze zorggebouwen. Daardoor kunnen ze niet alleen hun band aanscherpen met de communities waarin we onze activiteiten uitoefenen en die beter begrijpen, maar kunnen ze ook op een actieve manier een positieve bijdrage leveren aan het welzijn en de gezondheid van de bewoners van onze gebouwen. Ons personeel krijgt zo ook een beter idee over hoe we onze gebouwen nog beter kunnen laten inspelen op de behoeften van ouderen en zo hun levenskwaliteit kunnen verbeteren.

Tijdens een Community Day wordt een kleine groep medewerkers naar een Aedifica-locatie gestuurd om als vrijwilliger te helpen tijdens animatieactiviteiten, te praten met bewoners en kleine klusjes te doen. Het programma wordt daarbij steeds afgestemd op de noden van de zorglocatie en haar bewoners.

In december 2022 organiseerde Aedifica in België de allereerste editie van haar Community Days. Tijdens negen dagen trokken 44 medewerkers naar 5 verschillende woonzorgcentra en presteerden daar 189 uren vrijwilligerswerk. Zowel het Aedifica-team als de bewoners en uitbaters van de woonzorgcentra waren enthousiast over hun ervaring. Hun reactie was zo positief dat het programma een vervolg zal krijgen in 2023 en ook naar andere landen waarin Aedifica een lokaal team heeft zal worden uitgerold.

Het programma varieerde naargelang de locatie:

- collega's hielpen zorgmedewerkers bij het opmaken van de bedden, de bediening tijdens maaltijden, de organisatie van animatieactiviteiten, maakten praatjes met bewoners en konden zo deelnemen aan het dagelijkse leven in een woonzorgcentrum;
- andere collega's boden ondersteuning bij specifieke animatieactiviteiten door feestjes voor te bereiden of bewoners te voeren naar een kerstmarkt en daar met hen te gaan wandelen.



NINA FERIDOONI,
PROPERTY
ADMINISTRATOR

Voor mijn werk heb ik al vaak woonzorgcentra bezocht, maar nu had ik eindelijk de kans om me bij bewoners te zetten en met hen te praten. Het was ook erg leuk om mijn collega's op een andere manier te leren kennen.



LORIS POLINO,
ACCOUNTANT

Zelf kom ik zelden in woonzorgcentra, dus ik wist niet echt wat ik kon verwachten. Het was hartverwarmend om te zien hoe de bewoners zich zo thuis voelen dankzij het zorgpersoneel en hoe blij ze waren dat wij er die dag waren om hen te helpen en samen spelletjes te doen.

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.

In 2022 richtte Aedifica haar steun aan goede doelen op drie centrale thema's: de verbetering van de levenskwaliteit van zorgbehoevenden, steun aan lokale gemeenschappen en innovatie in de zorgsector. Daarnaast hebben we ook de slachtoffers van de oorlog in Oekraïne gesteund.

Levenskwaliteit van zorgbehoevenden verbeteren

Inspelend op onderzoek dat aantoonde dat muziektherapie de sociale en emotionele vaardigheden van Alzheimerpatiënten verbetert, werden via onze samenwerking met **Stichting Philomela** in zes Nederlandse zorgresidenties klassieke concerten georganiseerd. We ondersteunden slachtoffers van huiselijk geweld die in de **Pätk-augin Turvakoti** shelter in Helsinki verblijven. Dankzij onze bijdrage kon de shelter o.a. digitalisatieschermen aankopen. Daarnaast leverden we ook financiële steun aan **Escalpade**, een Belgische non-profitorganisatie die opvang-, vrijetijds- en onderwijsactiviteiten organiseert en aangepaste scholen bouwt voor personen met een beperking.

Steun aan lokale gemeenschappen

Aedifica hielp kinderen die in armoede verkeren via een bijdrage aan **Rackets Cubed**, een Britse liefdadigheidsinstelling die sport-, onderwijs- en voedselprogramma's organiseert. In Duitsland doneerden we een bedrag aan voedselbank **Frankfurter Tafel**. Daarnaast boden we ook steun aan maatschappelijk kwetsbare moeders en hun kinderen via **Nasci** en **Mamma United**. Deze Belgische en Zweedse organisaties bestrijden kansarmoede en sociale uitsluiting door laagdrempelige eerstelijns hulp te bieden. Bovendien verdubbelde Aedifica het bedrag dat werd opgehaald door Aedifica collega's tijdens de **'Warmste Week'**, een Belgisch evenement dat financiële steun geeft aan meer dan 270 projecten die (kans)armoede bestrijden.

Innovatie in de zorgsector

Niet alleen met onze duurzame vastgoedconcepten draagt Aedifica bij aan de innovatie binnen de zorgsector, ook door onderzoek en ontwikkeling te ondersteunen. Dit jaar maakten we een bedrag over aan het **Leuven Brain Institute**, dat via KU Leuven onderzoek verricht om oplossingen te vinden voor hersenziekten als Alzheimer, Parkinson, MS, ALS, depressie, enz.

Steun aan de slachtoffers in Oekraïne

Tot slot hebben we ook steun geboden aan de slachtoffers van de oorlog in Oekraïne. Naast financiële steun aan Oekraïense kinderen en vluchtelingen via **UNICEF** en **UNHCR**, verleende Aedifica ook materiële steun via **BEforUkraine**, een Belgische non-profitorganisatie die medisch materiaal naar Oekraïne stuurt en de opvang van vluchtelingen in België faciliteert.

60.000 €
steun aan goede doelen
in 2022

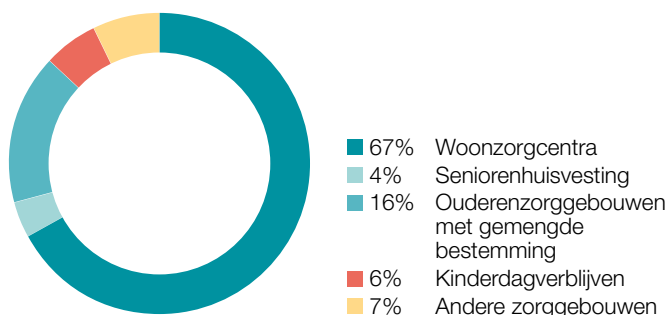
Bijdragen aan de samenleving door kwaliteitsvolle zorglocaties aan te bieden

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 2022 boden ruim 622 gebouwen een thuis aan bijna 35.600 bewoners in heel Europa, terwijl meer dan 11.500 kinderen hun eerste stapjes konden zetten in onze kinderdagverblijven.

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



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 het onderdeel 'maatschappelijke betrokkenheid' voor details over onze acties voor de samenleving.

Hoofdkantoor	100%
Portefeuille	100%

Muziektherapie voor bewoners van woonzorgcentra door Stichting Philomela



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 marktleiders (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. Op die manier wil de vereniging ook een groter bereik voor investeringen creëren en het vertrouwen en de betrokkenheid van investeerders in de sector vergroten. In 2022 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 **sectorevenementen**. Aedifica's senior management participeerde in 2022 in 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 organiseerden we in één van onze Belgische sites ook zelf een sectorevenement rond de mogelijkheden die innovatief zorgvastgoed biedt om inclusieve zorg te ondersteunen.

Bovendien is ons senior management 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 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 bedrijfsethiek, de naleving van arbeidsnormen, ons anti-omkappings- 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.



Inspiratiesessie rond gezondheidszorg en vastgoed, georganiseerd door het Belgische team



THOMAS MOERMAN,
GROUP GENERAL
COUNSEL &
COMPLIANCE
OFFICER

Dit charter voor verantwoorde leveranciersrelaties biedt ons een solide kader om onze verbintenissen op het vlak van duurzaam ondernemen te promoten bij onze partners die hierbij geacht worden dezelfde waarden als Aedifica te delen en te ondersteunen.

Organisatie

1. Ons team



121
medewerkers



45
vrouwen



76
mannen

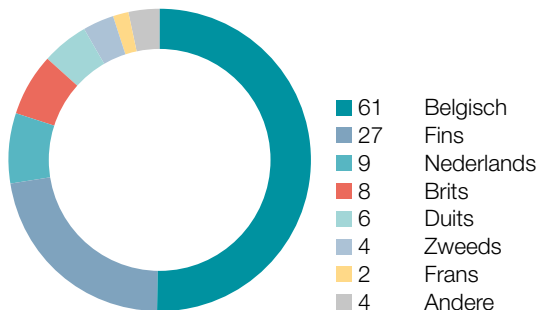


109,3
VTE's

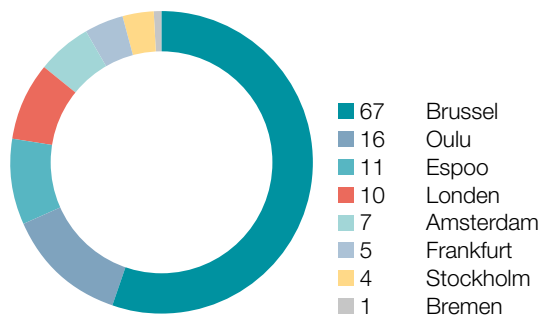


41 jaar
gemiddelde
leeftijd

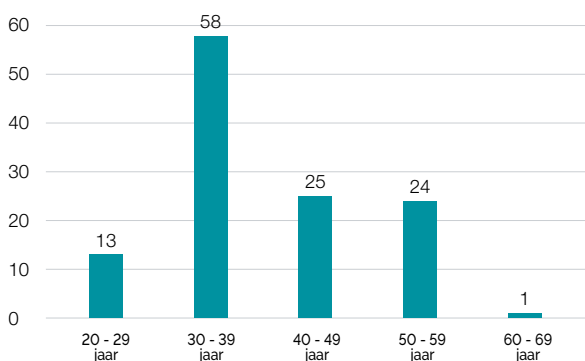
NATIONALITEITEN



VERDELING VAN HET PERSONEEL PER KANTOOR



LEEFTIJD VAN DE MEDEWERKERS



8
kantoren
verspreid
over Europa



2.020 uren
opleiding (+7%)



20
gemiddeld aantal
opleidingsuren per
medewerker (+14%)



STEFAN GIELENS,
CEO

Dankzij deze nieuwe manier van werken is Aedifica gewapend om haar groeitraject op een duurzame manier verder te zetten. Onze nieuwe structuur benut maximaal de sterktes die we in de voorbije jaren hebben opgebouwd en biedt een platform voor het delen van kennis en best practices.

Het Aedifica-team bestaat uit 121 werknemers die verspreid zijn over acht verschillende kantoren in zes landen. Naast het hoofdkantoor in Brussel, hebben we lokale teams opgericht in Duitsland, Nederland, Finland, Zweden en het Verenigd Koninkrijk. Bovendien hebben we in januari 2023 een negende kantoor geopend in Berlijn.

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.

2. Onze mensen doen groeien

2.1 Een 'great place to work'

Medewerkersurvey

Het behouden van betrokken en gemotiveerde medewerkers is de sleutel tot het succes van ons bedrijf. Daarom hebben we in 2022 in samenwerking met een onafhankelijke derde partij voor het tweede jaar op rij een medewerkersurvey georganiseerd. Daardoor kregen we een duidelijk beeld van de prioriteiten van onze mensen en hoe goed we daaraan tegemoet kwamen. De survey bood ons ook de juiste instrumenten om het welzijn en de tevredenheid van onze medewerkers te verbeteren.

Dit jaar hebben we de scope van de enquête verder uitgebreid: naast werknemers in België, Duitsland en Nederland werden nu ook de teams in het Verenigd Koninkrijk en Zweden bevroegd. Na een diepgaande analyse van de bedrijfscultuur evalueerde de survey onze werkplek op basis van het vertrouwen dat medewerkers in hun managers hebben, de trots die ze op hun werk ervaren en de mate waarin ze hun collega's waarderen.

Met een participatiegraad van 92% was onze tweede survey opnieuw een groot succes. 82% van de medewerkers gaf aan trots te zijn om voor Aedifica te werken en bijna negen van de tien medewerkers bevestigden dat ze Aedifica zouden aanbevelen als een aantrekkelijke werkplek.

Aedifica werd daarom voor het tweede jaar op rij erkend als een 'Great Workplace', waardoor het bedrijf ook in 2023 het Great Place to Work® Certified label wordt toegekend.

Voornaamste bevindingen uit de survey:

- trots, eerlijkheid, betrouwbaarheid, kameraadschap en respect 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 competente wijze;
- dit is een fysiek veilige plaats om te werken.



WERNER
DIGNEEF,
HR MANAGER

We zijn verheugd dat onze medewerkers Aedifica voor de tweede keer op rij 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 werkplek maken.



9 van de 10
medewerkers zouden
Aedifica aanbevelen
als een aantrekkelijke
werkplek

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 country managers, maar ook op het niveau van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (zie pagina's 108-109). Bij de selectie van medewerkers en leidinggevendenden wordt namelijk niet alleen gekeken 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 medewerkerssurvey waaruit blijkt dat onze medewerkers zich eerlijk behandeld voelen, ongeacht hun ras of seksuele geaardheid.

In 2022 werkten er 121 medewerkers van 11 verschillende nationaliteiten bij Aedifica (zie pagina 67). In de loop van het jaar hebben we in het kader van ons onboarding-programma 21 nieuwe medewerkers bij Aedifica verwelkomd. 37% van onze medewerkers zijn vrouwen.

HR-selectiebeleid

Focus op diversiteit

=

Aandacht voor de complementariteit van meerdere diversiteitsaspecten

Competenties

Nationale & internationale
ervaring

Persoonlijkheid & profiel

Expertise & integriteit



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 geloven wij in een gelijk loon voor gelijk werk en dit ongeacht het geslacht van de medewerker. Aedifica maakt jaarlijks een analyse van de loonkloof tussen mannen en vrouwen om mogelijke onevenwichten op te sporen. De loonverhouding tussen vrouwen en mannen onder medewerkers is verbeterd van 75% in 2021 tot 81% in 2022. Het verschil komt voort uit een groter aantal mannen in het hoger management. In gelijke functies is het loon vergelijkbaar en gebaseerd op objectieve criteria zoals kwalificaties, ervaring en bekwaamheid, ongeacht het geslacht van de medewerker.

Aanwerving van nieuwe medewerkers & personeelsverloop

Emp-New Hires & Turnover in 2022	Aantal	Percentage
Nieuwe aanwervingen	21	17,3%
Personeelsverloop	15	13,5%

Genderdiversiteit van medewerkers (Diversity-Emp)¹

Diversity-Emp in 2022		Vrouwen		Mannen	
	Aantal medewerkers	(%)	Aantal medewerkers	(%)	
Medewerkers ²	45	37%	76	63%	
Uitvoerend comité	1	20%	4	80%	
Raad van bestuur	5	42%	7	58%	

Loonverhouding tussen vrouwen en mannen (Diversity-Pay)

Diversity-Pay in 2022	# mensen	Gender ratio	# VTE's	Bezoldiging % vrouwen/mannen
Medewerkers ³				
Vrouwen	45	37%	37,15	81%
Mannen	76	63%	72,15	
Uitvoerend comité ⁴				
Vrouwen	1	25%	1	119%
Mannen	3	75%	3	
Raad van bestuur ⁵				
Vrouwen	4	67%		111%
Mannen	2	33%		

Opleiding en ontwikkeling (Emp-Training)

Emp-Training		
(1 januari – 31 december 2022)	#	%
Totaal aantal medewerkers ⁶	121	
Aantal medewerkers die een opleiding hebben gevolgd	100	82,6%
Totaal aantal opleidingsuren	2.020	
Gemiddeld aantal opleidingsuren per medewerker	20,2	
Totaal aantal opleidingsuren – vrouwen	685	34%
Totaal aantal opleidingsuren – mannen	1.335	66%

Functioneringsgesprekken van medewerkers (Emp-Dev)

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

2.2 Talentontwikkeling

Bij Aedifica hebben we een bedrijfscultuur gecreëerd waarin werknemers voortdurend feedback krijgen, naast een formeel jaarlijks functioneringsgesprek met hun manager. In 2022 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. Vijf 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.

Aedifica Academy

In 2022 werd de Aedifica Academy gelanceerd met als doel de persoonlijke groei en ontwikkeling van onze medewerkers te bevorderen en onze organisatie verder te optimaliseren. Dit opleidingsprogramma bestaat niet alleen uit een reeks verplichte opleidingen rond belangrijke onderwerpen binnen de onderneming en de sector, maar biedt medewerkers ook de mogelijkheid om hun eigen persoonlijke en professionele ontwikkelingsprogramma samen te stellen. Aedifica Academy bouwt voort op de Hoivatilat Academy, die onze Finse collega's drie jaar geleden hebben opgericht. In 2022 kregen de medewerkers van Aedifica gemiddeld 20,2 opleidingsuren per persoon, een stijging van 14% ten opzichte van 2021 (17,7 uur).

Verplichte cursussen

- Aan alle medewerkers van de Groep werd een compliance-training aangeboden. Tijdens deze opleiding werd de kennis van de werknemers over de regels in de gedragscode, het anti-omkoping en corruptiebeleid, het privacybeleid, het verhandelingsreglement en het anti-witwasbeleid opgefrist.

Optionele cursussen

- Een cursus 'Inleiding tot de investeringsanalyse' werd aangeboden aan alle werknemers die in België werken. In deze cursus ontdekten de medewerkers hoe investeringen worden geanalyseerd, terwijl ze de theoretische benadering toepasten op casestudies uit de praktijk. Daarnaast werden ook de verschillende stappen in de analyse van een nieuw land besproken.
- Aan het Finse team werd een social media-training aangeboden. Tijdens deze cursus werden de functie en mogelijkheden van social media besproken en werden best practices aangereikt zodat medewerkers kunnen bijdragen aan de online zichtbaarheid van het bedrijf.
- Medewerkers worden aangemoedigd om hun eigen programma in de Academie aan te vullen: naast optionele cursussen die door het bedrijf worden aangeboden, kunnen medewerkers ook externe cursussen volgen. Daarbij gaat het om functiespecifieke opleidingen, zoals postdoctorale opleidingen in (zorg)vastgoed aan de KU Leuven, en om cursussen in soft skills.

1. Op 31 december 2022.

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.

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

Programma voor 2023

- De cursus 'Inleiding tot de investeringsanalyse' werd in 2022 al aangeboden aan alle Belgische medewerkers en in de eerste maanden van 2023 aan de teams in Nederland en Duitsland. Ook onze andere lokale teams zullen in de loop van het jaar de mogelijkheid hebben om deze cursus te volgen.
- Voortbouwend op het succes bij het Finse team zal in de tweede helft van het jaar ook aan de andere teams een cursus rond social media worden aangeboden.
- Andere cursussen zullen in de loop van 2023 aan het programma worden toegevoegd.



JUHO MALMI,
MARKETING
MANAGER

Met de social media-training wilden we onze medewerkers aanmoedigen om ambassadeurs van ons bedrijf te worden. We merkten al dat mensen actiever werden op social media, wat ook meer zichtbaarheid voor ons creëert.



FILIP DE
CLERCQ,
INVESTMENT
MANAGER

Een goed begrip van de redenering achter onze investeringen is essentieel voor iedereen die bij Aedifica werkt. Het is geweldig om te zien dat medewerkers van alle afdelingen zich na de cursus nóg beter kunnen identificeren met onze investeringsaanpak.



Townhall meetings

We hebben onze aanpak van formele interne communicatie verbeterd om consistentie en duidelijkheid te verschaffen over vaste momenten zoals tussentijdse en eindejaarsresultaten. Deze aanpak zorgt ervoor dat onze strategie duidelijk is en wordt aangevuld met een reeks meer informele, actuele en creatieve interventies om onze mensen te betrekken bij en te informeren over bepaalde initiatieven, ideeën en bedrijfsupdates.

In 2022 hebben we in totaal 9 townhall meetings georganiseerd. Naast de bespreking van de financiële resultaten per kwartaal werden townhall meetings georganiseerd over de resultaten van de medewerkerssurvey, onze MVO-strategie, innovaties in onze bedrijfsstructuur 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

In 2021 werd een Health & Well-being Committee opgericht, dat in 2022 tweemaal bijeenkwam. Het comité bestaat uit leden van de afdeling Human Resources, medewerkers van het hoofdkantoor en vertegenwoordigers van onze lokale teams. Het comité heeft gewerkt aan het programma voor medewerkersbetrokkenheid en heeft een actieplan opgesteld op basis van de resultaten van de jaarlijkse medewerkerssurvey begin 2022. Het programma voor medewerkersbetrokkenheid zal thema's behandelen als work-life balans, gezondheid en veiligheid op kantoor, opleiding en ontwikkeling, en erkenning van medewerkers. Het comité heeft in 2022 al een aantal initiatieven gelanceerd, zoals gezondere snacks op kantoor, het telewerkbeleid in België en een programma om sport te stimuleren in Finland, enz.

In 2022 waren er vijf arbeidsongevallen. Het ging echter om ongevallen zonder ernstige of blijvende gevolgen (één incident op kantoor door afleiding, één incident tijdens een teambuildingevenement en drie incidenten bij het verlaten van het kantoorgebouw). 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	2022
Arbeidsongevallen	5
Percentage verloren dagen	0%
Verzuimpercentage	3%

Een beter evenwicht tussen werk en privéleven dankzij ons telewerkbeleid

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 hoeven de werknemers minder te pendelen en kunnen ze hun werk en privéleven beter combineren. Na een positieve evaluatie van de werknemers in België zal het beleid in de toekomst worden uitgebreid naar de andere landen waar Aedifica actief is, in overeenstemming met de toepasselijke lokale sociale wetgeving. Het telewerkbeleid is ook van belang bij de aanwerving van nieuwe medewerkers, aangezien kandidaten steeds vaker naar zo'n regeling vragen.



ANNA
SAARINEN,
GENERAL
COUNSEL

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

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 deontologische code

Leiderschap

- 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



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.

3.1 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 en corruptie te bestrijden, en in dat opzicht omvat de gedragscode door middel van verwijzing onze andere interne ethische beleidslijnen (verhandelingsreglement, anti-omkoping en corruptiebeleid en mensenrechtenbeleid).

We communiceren de gedragscode op onze website, 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. er op toe te zien dat alle medewerkers (zowel intern als extern) de jaarlijkse opleidingen over de gedragscode hebben gevolgd;
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 om dergelijke meldingen te kunnen maken, naast de reeds bestaande directe meldingsmogelijkheden bij leidinggevend en het HR-team. In 2022 werden geen klachten van medewerkers ontvangen over vermeende inbreuken op de gedragscode. Meer in het algemeen werden geen inbreuken op de gedragscode vastgesteld.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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 zal in 2023 extern worden gecontroleerd en de resultaten zullen worden besproken in het audit- en risicocomité en in de raad van bestuur. 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 werknemers om



SVEN BOGAERTS,
CLO/CM&AO

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.

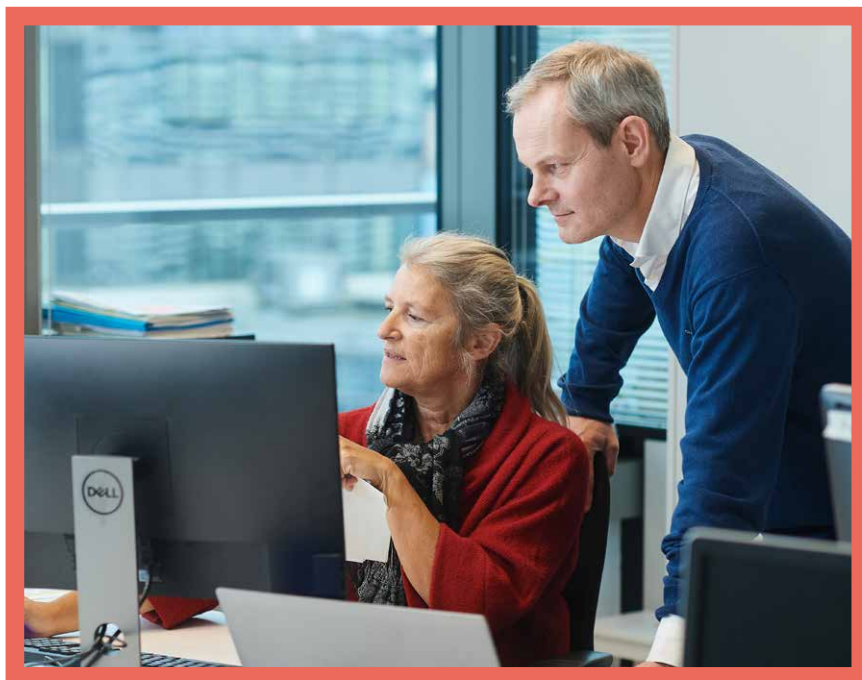
hen bewust te maken van cyberveiligheid en phishing en andere cyberdreigingen te voorkomen. Aedifica beschikt ook over een cyberbeveiligingsverzekering die dekking biedt tegen verschillende soorten cybercriminaliteit.

Aedifica wordt regelmatig geconfronteerd met cyberaanvallen, via phishing, georganiseerde malware-aanvallen of op andere wijze. 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).

Saamborgh Almere
Buiten - Almere (NL)



Financial review



Highlights

803 mln €

aan nieuwe investeringen &
ontwikkelingsprojecten

40

projecten opgeleverd
voor een totaalbedrag van
295 mln €

43,6%

schuldgraad

310 mln €

opgehaald op kapitaalmarkten

BBB

investment-grade kredietrating
met stabiele vooruitzichten

1,3%

gemiddelde kost van de schulden*

4,7 jaar

gewogen gemiddelde resterende
looptijd van opgenomen
kredietlijnen

7,5x

interest cover ratio¹

181 mln €

EPRA Earnings*
+20% YoY

4,76

€/aandeel
EPRA Earnings*

273 mln €

huurinkomsten
+18% YoY
+4,2% LFL

79,38

€/aandeel
nettoactiefwaarde

3,70

€/aandeel
voorgesteld brutodividend
+9%

4,9%

bruto dividendrendement
op 31 december 2022

39.855.243

aandelen op de beurs

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

803 miljoen € aan nieuwe investeringen & projecten in 57 zorglocaties

1. Financiële prestaties¹

1.1 Investerings

1.1.1 Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2022

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ²	Pipeline (miljoen €) ³	Huur- rendement (approx. %)	Oplevering/ uitvoering	Huur- con- tract	Uitbater
België				61	29				
Résidence Véronique	Acquisitie & uitbreiding	Somme- Leuze	17/05/2022	11	10	4,5%	Q4 2024	27 jaar - NNN	Vulpia
Militza-porte- feuille (2 sites)	Acquisitie & uitbreiding	Brugge & Gent	06/07/2022	50	19	4%	Q2 2025	27 jaar - NNN	My-Assist
Duitsland				7,5	-				
An der Therme	Acquisitie	Mühlhausen	29/06/2022	7,5	-	5%	-	WAULT 14 jaar - NN	Alloheim
Nederland				17	7				
CosMed Kliniek ⁴	Acquisitie	Bosch en Duin	25/05/2022	7,5	-	6%	-	15 jaar - NNN	Sandstep Healthcare
Het Gouden Hart Almere ⁵	Acquisitie & ontwikkeling	Almere	06/07/2022	2	7	5%	Q1 2024	NNN	Korian Netherlands
Oosterbeek Warm Hart ⁴	Acquisitie & renovatie	Oosterbeek	09/12/2022	7,5	-	5,5%	-	20 jaar - NNN	Warm Hart
Verenigd Koninkrijk⁶				164,5	118,5				
Dawlish	Acquisitie & ontwikkeling	Dawlish	01/04/2022	2,5	12,5	6,5%	Q4 2023	30 jaar - NNN	MMCG
Kanaaleilanden- portefeuille (6 sites)	Acquisitie & uitbreiding	Jersey & Isle of Man	01/04/2022	54	15	6%	-	25 jaar - NNN	LV Care Group
Sleaford Ashfield Road	Acquisitie & ontwikkeling	Sleaford	31/05/2022	3	10	5,5%	Q4 2023	35 jaar - NNN	Torsion Care
Hooton Road	Acquisitie & ontwikkeling	Hooton	01/06/2022	2	14,5	6%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Sandstone Care Group
Creggan Bahn Court	Acquisitie	Ayr	20/06/2022	10	-	6%	-	30 jaar - NNN	MMCG
Spaldrick House	Forward purchase	Isle of Man	20/07/2022	-	12	6%	Q1 2024	25 jaar - NNN	LV Care Group
Biddenham St James	Ontwikkeling	Biddenham	09/09/2022	3	13	6%	Q1 2024	30 jaar - NNN	MMCG
LNT-portefeuille (3 sites)	Acquisitie & ontwikkeling	Holt, Whitby & Moretaine	23/09/2022	35	16	5%	Q1 2023	35 jaar - NNN	Danforth & Ideal Care Homes
St Mary's Riverside & St Mary's Lincoln	Acquisitie & ontwikkeling	Hessle & Lincoln	05/10/2022	18	13	5%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Burlington
York Bluebeck Drive	Acquisitie & ontwikkeling	York	14/10/2022	3	12,5	6%	Q2 2024	35 jaar - NNN	Torwood Care
Rawdon Green Lane	Acquisitie & ontwikkeling	Rawdon	28/10/2022	17	-	5,5%	-	35 jaar - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Acquisitie & ontwikkeling	Northamp- ton	01/11/2022	17	-	5,5%	-	35 jaar - NNN	Anchor

- 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 eenvoudig verzoek aan het hoofdkantoor.
- De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen. Deze investeringen genereren huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren vaak 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 44-46).
- Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met Dunavast-Sonneborgh, waarin Aedifica een belang heeft van 75%.
- Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.
- Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ²	Pipeline (miljoen €) ³	Huur- rendement (approx. %)	Oplevering/ uitvoering	Huur- con- tract	Uitbater
Finland				23	74,5	6%			
Tampere Teräskatu	Ontwikkeling	Tampere	24/03/2022	-	8,5		Q4 2023	20 jaar - NN	Gemeente
Helsinki Käräjätuvantie	Ontwikkeling	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 jaar - NN	Gemeente
Helsinki Kutomokuja	Ontwikkeling	Helsinki	20/04/2022	-	8,5		Q4 2024	20 jaar - NN	Gemeente
Valkeakoski Juusontie	Ontwikkeling	Valkeakoski	04/05/2022	-	2		Q1 2023	15 jaar - NN	Aurinkosilta
Oulu Pateniemenranta	Ontwikkeling	Oulu	06/05/2022	-	2		Q3 2023	15 jaar - NN	Pilke
Rovaniemi Rakkakiventie	Ontwikkeling	Rovaniemi	19/05/2022	-	3		Q1 2023	15 jaar - NN	Palvelukoti Kotipetäjä
Espoo Ylimäenkuja	Ontwikkeling	Espoo	06/07/2022	-	1,5		Q3 2023	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Vaarapiha	Ontwikkeling	Oulu	25/07/2022	-	15		Q4 2023	15 jaar - NN	Nonna Group
Liminka Saunarannantie	Ontwikkeling	Liminka	29/07/2022	2,5	-		-	15 jaar - NN	Pilke
Oulu Jahtivoudintie	Acquisitie & uitbreiding	Oulu	01/08/2022	9	9,5		Q3 2023	25 jaar - NN	Gemeente
Oulu Tahtimarssi	Ontwikkeling	Oulu	24/11/2022	-	12		Q4 2024	25 jaar - NN	Gemeente
Tuusula Temmontie	Ontwikkeling	Tuusula	26/11/2022	-	2		Q4 2023	20 jaar - NN	Kuntou- tumiskoti Metsätähti
Oulu Upseerinkatu	Ontwikkeling	Oulu	30/11/2022	-	2		Q3 2023	15 jaar - NN	English Speaking Playschool of Oulu
Äänekoski Ääneniementie	Ontwikkeling	Äänekoski	09/12/2022	2	-		-	20 jaar - NN	Hoitokoti Ääneniemen Helmi
Kerava Lehmuskatu	Ontwikkeling	Kerava	22/12/2022	7,5	-		-	20 jaar - NN	Gemeente
Jyväskylä Ailakinkatu	Uitbreiding	Jyväskylä	30/12/2022	2	-		-	15 jaar - NN	Gemeente
Zweden⁶				5,5	18	6%			
Nynäshamn Källberga	Acquisitie & ontwikkeling	Nynäshamn	21/02/2022	2	16,5		Q4 2023	15 jaar - NN	Raoul Wallen- bergskolan
Strängnäs Bivägen	Acquisitie & ontwikkeling	Strängnäs	28/02/2022	0,5	1,5		Q1 2023	15 jaar - NN	Humana
Staffanstorps Borggårdsallén	Acquisitie	Staffanstorps	01/04/2022	3	-		-	14 jaar - NN	Gemeente
Ierland				195,5	69				
Silver Stream- portefeuille (3 sites)	Acquisitie	Dundalk, Duleek & Riverstick	16/09/2022	57	-	5%	-	25 jaar - NNN	Silver Stream Healthcare
Dunshaughlin Business Park	Acquisitie & ontwikkeling	Dunshaugh- lin	11/05/2022	1,5	17	5%	Q4 2023	25 jaar - NNN	Grace Healthcare
Craddock House Nursing Home	Acquisitie	Naas	17/05/2022	11	-	5,5%	-	20 jaar - NNN	Virtue
Bartra- portefeuille (4 sites)	Acquisitie & forward purchase	Dublin	19/08/2022	125	36	5%	Q3 2023	25 jaar - NNN	Bartra Healthcare
Sligo Finisklin Road	Acquisitie & ontwikkeling	Sligo	27/09/2022	1	16	5%	Q2 2024	25 jaar - NNN	Coolmine Caring Services Group
Spanje				1,5	11,5				
Tomares Miró	Acquisitie & ontwikkeling	Tomares	29/07/2022	1,5	11,5	5,5%	Q1 2024	30 jaar - NNN	Neurocare Home
Totaal				475,5	327,5				

40 projecten
uit het investeringsprogramma
opgeleverd voor een
totaalbedrag van 295 miljoen €

40 projecten opgeleverd

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Bruto huur- rendement (ca. %)	Lease	Exploitant
België				6			
't Spelthof	Uitbreiding	Binkom	18/04/2022	6	5%	27 jaar - NNN	Vulpia
Duitsland				81			
Seniorenhaus Lessingstrasse	Acquisitie onder opschortende voorwaarden	Wurzen	01/02/2022	7	5,5%	25 jaar - NN	Seniorenhaus Lessingstrasse
Am Tierpark	Renovatie	Ueckermünde	31/03/2022	1	5%	23 jaar - NN	Vitanas
Haus Wellengrund	Herontwikkeling	Stemwede	30/09/2022	7	6%	30 jaar - NNN	Argentum
Seniorenquartier Twistringen	Ontwikkeling	Twistringen	05/10/2022	13	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Seniorenquartier Langwedel ²	Ontwikkeling	Langwedel	08/12/2022	13	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Quartier am Rathausmarkt	Ontwikkeling	Bremervörde	15/12/2022	16	5%	30 jaar - NN	Specht & Tegeler
Wohnstift am Weinberg	Renovatie	Kassel	16/12/2022	13	5,5%	WAULT 27 jaar - NN	Cosiq
Seniorenquartier Schwerin	Ontwikkeling	Schwerin	23/12/2022	11	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Nederland				39,5			
Saamborgh Almere Buiten	Ontwikkeling	Almere	01/02/2022	7	5,5%	20 jaar - NNN	Saamborgh
Villa Horst en Berg ³	Ontwikkeling	Soest	04/02/2022	3	5,5%	NNN	Korian Netherlands
Het Gouden Hart Lelystad ³	Ontwikkeling	Lelystad	25/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Nederland
Martha Flora Goes	Ontwikkeling	Goes	28/02/2022	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Villa Florian ³	Ontwikkeling	Blaricum	28/02/2022	4	5,5%	NNN	Korian Nederland
Villa den Haen ³	Ontwikkeling	Woudenberg	09/05/2022	4	5,5%	NNN	Korian Nederland
Martha Flora Oegstgeest	Ontwikkeling	Oegstgeest	01/07/2022	5	5,5%	25 jaar - NNN	Martha Flora
Martha Flora Breda	Ontwikkeling	Breda	21/11/2022	5		25 jaar - NNN	Martha Flora
Oosterbeek Warm Hart ⁴	Ontwikkeling	Oosterbeek	09/12/2022	2,5	5,5%	20 jaar - NNN	Warm Hart

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

2. Gedeeltelijke oplevering.

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

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

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

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (mjoen €¹)	Bruto huur- rendement (ca. %)	Lease	Exploitant
Verenigd Koninkrijk ⁵				69			
Wellingborough Glenvale Park	Ontwikkeling	Wellingborough	31/03/2022	12	5,5%	35 jaar - NNN	Halcyon Care Homes
Aylesbury Martin Dalby	Ontwikkeling	Aylesbury	09/09/2022	10	7%	30 jaar - NNN	MMCG
Rawdon Green Lane	Ontwikkeling	Rawdon	28/10/2022	11	5,5%	35 jaar - NNN	Danforth
Northampton Thompson Way	Ontwikkeling	Northampton	01/11/2022	11	5,5%	35 jaar - NNN	Anchor
Shipley Canal Works	Ontwikkeling	Shipley	16/12/2022	8		30 jaar - NNN	Burlington
Holt Heath Farm	Ontwikkeling	Holt	16/12/2022	17	5%	35 jaar - NNN	Danforth
Finland				96,5	6%		
Jyväskylä Haukankaari	Ontwikkeling	Jyväskylä	31/01/2022	3		20 jaar - NN	Rinnekeoti
Tampereen Haiharansuu	Ontwikkeling	Tampere	08/04/2022	3		15 jaar - NN	Tampereen ensija turvakoti
MT Espoo Kurttilantie	Ontwikkeling	Espoo	18/05/2022	3		15 jaar - NN	Mehiläinen
Kajaanin Menninkäisentie	Uitbreiding	Kajaani	31/05/2022	1		15 jaar - NN	Esperi
Liminka Saunarannantie	Ontwikkeling	Liminka	29/07/2022	2,5		15 jaar - NN	Pilke
Oulu Juhlamarssi	Ontwikkeling	Oulu	30/08/2022	8		15 jaar - NN	Attendo
Helsinki Malminkartano	Ontwikkeling	Helsinki	22/11/2022	24		15 jaar - NN	Norlandia & KVPS
Helsinki Kansantie	Ontwikkeling	Helsinki	30/11/2022	10		20 jaar - NN	Gemeente
Kuopio Opistotie	Ontwikkeling	Kuopio	30/11/2022	13		15 jaar - NN	Norlandia
Äänekoski Ääneniementie	Ontwikkeling	Äänekoski	09/12/2022	2		20 jaar - NN	Hoitokoti Ääneniemen Helmi Oy
Turku Herttuankulma	Ontwikkeling	Turku	20/12/2022	6		20 jaar - NN	Ikifit
Kerava Lehmuskatu	Ontwikkeling	Kerava	22/12/2022	7		20 jaar - NN	Gemeente
Jyväskylä Ailakinkatu	Uitbreiding	Jyväskylä	30/12/2022	2		15 jaar - NN	Gemeente
Kangasala Vällintie	Ontwikkeling	Kangasala	30/12/2022	2		15 jaar - NN	Pilke
Tampere Sisunaukio	Ontwikkeling	Tampere	30/12/2022	10		20 jaar - NN	Ikifit & Pikkututkija
Zweden⁵				2,5	6%		
Fanna 24:19	Ontwikkeling	Enköping	19/08/2022	2,5		15 jaar - NN	Serigmo Care KÄS
Totaal				294,5			

Aylesbury Martin Dalby
- Aylesbury (UK)

11

desinvesteringen om de vastgoed-
portefeuille te optimaliseren

11 desinvesteringen om de vastgoedportefeuille te optimaliseren

Naam	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
België			2,3
La Boule de Cristal	Wanlin	27/04/2022	2,3
Verenigd Koninkrijk ³			4,7
Athorpe Lodge and The Glades	Sheffield	22/04/2022	4,7
Finland			29
Oulun Rakkakiventie	Oulu	28/01/2022	29
Ylöjärven Mustarastantie	Ylöjärvi		
Oulun Kehätie	Oulu		
Porin Palokärjentie	Pori		
Sipoon Satotalmantie	Sipoo		
Vihdin Pengerkuja	Vihti		
Joutsenon Päiväkoti	Lappeenranta		
Siilinjärven Honkarannantie	Siilinjärvi		
Kouvolaan Pappilantie	Kouvola		
Totaal			36

Northwood Nursing
Home - Dublin (IE)



1. De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen. Deze investeringen genereren huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren vaak al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).
2. De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren of acquisities waarvan de opschortende voorwaarden in de loop van de komende maanden zullen worden vervuld.
3. Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.
4. Voor opgeleverde ontwikkelingsprojecten omvatten de bedragen in deze kolom uitsluitend de uitgevoerde werken. Voor acquisities die werden voltooid na vervulling van opschortende voorwaarden omvat dit bedrag de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen.

1.1.2 Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2022

21,5 miljoen € aan nieuwe investeringen en ontwikkelingsprojecten

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Pipeline (miljoen €) ²	Huur- rendement (ca. %)	Oplevering/ uitvoering	Huur- con- tract	Uitbater
Finland					21,5	6%			
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
Nokia Tähtisumunkatu	Ontwikkeling	Nokia	26/01/2023	-	3		Q4 2023	15 jaar - NN	HDL
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
Totaal					21,5				

6 projecten uit het investeringsprogramma opgeleverd

Naam	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €) ¹	Huur- rendement (ca. %)	Huurcontract	Uitbater
Duitsland				3			
Seniorenquartier Langwedel	Ontwikkeling	Langwedel	10/03/2023	3	5%	30 jaar - NNN	EMVIA Living
Nederland				1			
HGH Amersfoort	Renovatie	Amersfoort	01/01/2023	1	5%	25 jaar - NNN	Korian Netherlands
Finland				5	6%		
Rovaniemi Rakkakiventie	Ontwikkeling	Rovaniemi	28/02/2023	3		15 jaar - NN	Palvelukoti Kotipetätjä
Valkeakoski Juusontie	Ontwikkeling	Valkeakoski	15/03/2023	2		15 jaar - NN	Aurinkosilta
Ierland				15			
Tramore Coast Road	Ontwikkeling	Tramore	20/01/2023	15	5,5%	25 jaar - NNN	Mowlam Healthcare
Totaal				24			

Fiscale Beleggingsinstellingen ('FBI') in Nederland

In september 2022 heeft de Nederlandse regering haar voornemen bekendgemaakt 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 onlangs uitgesteld tot 1 januari 2025. Hoewel Aedifica van mening was dat zij voldoet aan de voorwaarden om aanspraak te maken op de FBI-status en daartoe bij de Nederlandse belastingdienst aanvragen heeft ingediend, 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. De Aedifica-groep claimt nog steeds de toepassing van dit regime voor haar dochterondernemingen die in Nederland actief zijn. Indien het FBI-regime wordt toegekend, wordt de cumulatieve positieve retroactieve impact op de lopende belastingen en de EPRA Earnings geschat op ca. 13 miljoen € voor de periode 2016-2022. Tijdens recente besprekingen met de Nederlandse belastingdienst kreeg de Groep de bevestiging dat voor de periode tot 2020 in ieder geval al aan de FBI-vereisten is voldaan. De terugbetalingen zullen in de resultatenrekening worden opgenomen na ontvangst van de definitieve aanslagen voor de vennootschapsbelasting.

Orpea's strategische koerswijziging

Midden februari 2023 heeft Orpea een wijziging van haar strategie aangekondigd nadat de groep met financiële problemen werd geconfronteerd en een minnelijke schikkingsprocedure met haar schuldeisers had opgestart om haar schulden te heronderhandelen. De Orpea-groep is exploitant van 21 Aedifica-woonzorgcentra (BE: 9; DE: 5; NL: 7) en vertegenwoordigt 4,8% van de contractuele huurinkomsten van de Groep (BE: 2,5%; DE: 1,2%; NL: 1,1%). In het kader van die strategische transformatie beschouwt Orpea België niet langer als een strategische markt en wil de groep haar operationele activiteiten in vijf woonzorgcentra van Aedifica stopzetten (New Philip, Jardins de Provence, Bel-Air, Résidence Service & Résidence du Golf). Hoewel de huurcontracten blijven doorlopen, onderhandelt Aedifica met Orpea over een stopzetting van de contracten. De andere vier woonzorgcentra van Aedifica die door Orpea worden uitgebaat blijven echter operationeel. Duitsland en Nederland blijven strategisch belangrijk voor Orpea, waardoor ook daar geen impact is op de operationele activiteiten 2022.

1.2 Beheer van de financiële middelen

1.2.1 Kredietrating

In augustus 2022 heeft S&P de investment-grade rating van BBB met stabiele vooruitzichten herbevestigd. Die rating weerspiegelt de sterkte van Aedifica's balans en de verbetering van haar liquiditeit. De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zullen blijven genereren. S&P's kredietratingrapport is beschikbaar op Aedifica's website.

1.2.2 Duurzame obligatie

In september 2021 heeft Aedifica met succes haar eerste duurzame benchmarkobligatie geplaatst voor een totaalbedrag van 500 miljoen €. De obligaties zijn uitgegeven met een looptijd van 10 jaar tegen een vaste coupon van 0,75% per jaar. De grote belangstelling

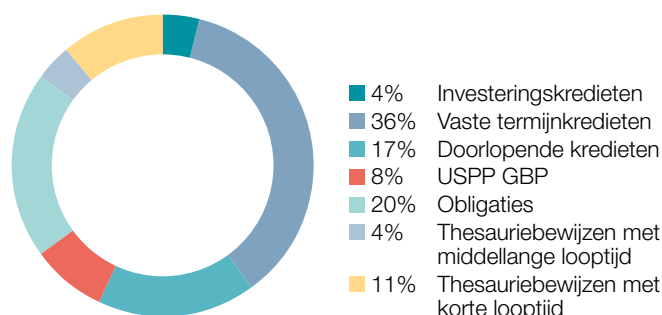
van investeerders uitte zich in een orderboek van 1,8 miljard €, ruim 3,6 keer de omvang van de transactie.

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

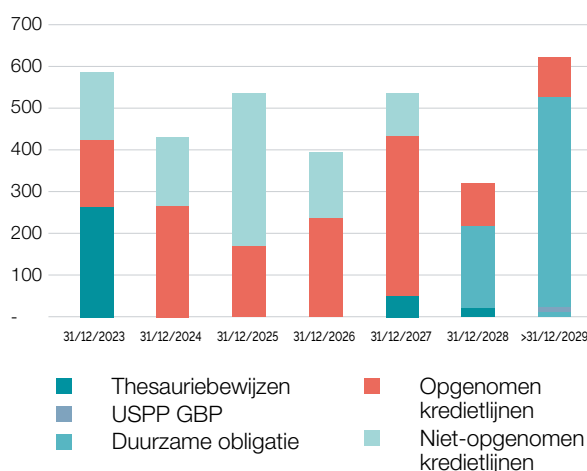
De obligatie is genoteerd op de Beurs van Luxemburg (Euro MTF Market) sinds 9 september 2021.

Type	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen €)	Looptijd (jaren)	Vervaldatum	Coupon	Indicatieve prijs op 31/12/2022
Duurzame obligatie	BE6330288687	500	10	09/09/2031	0,75%	65,48

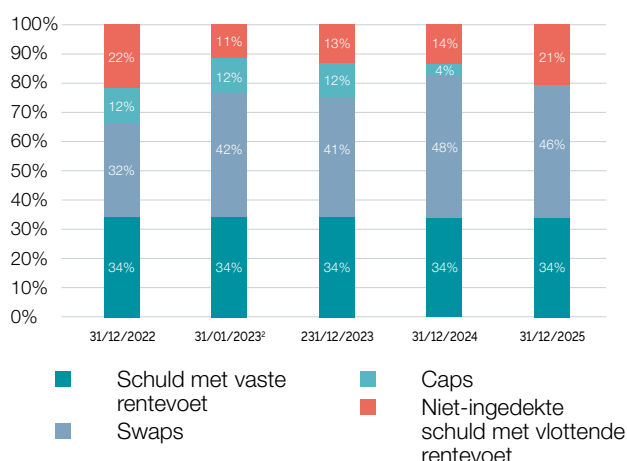
SAMENSTELLING FINANCIËLE SCHULDEN (%)



VERVALDATA FINANCIËLE SCHULDEN (IN MILJOEN €)



RENTEAFDEKKING¹



INGRID
DAERDEN,
CFO

In 2022 hebben we voor bijna 520 miljoen euro aan bankkredieten afgesloten, waarvan 59% is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid. Dit onderstreept onze inspanningen om ESG-criteria in ons financieel beleid te integreren.

1.2.3 Financiële schulden

In de loop van het boekjaar 2022 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door nieuwe langlopende bankfinancieringen af te sluiten bij zeven verschillende banken. Een deel van die leningen werd aangegaan in Britse pond (160 miljoen £) om de uitbreiding van de portefeuille in het Verenigd Koninkrijk te financieren. In totaal heeft Aedifica kredieten afgesloten voor een euro-equivalent van 516 miljoen €, waarvan 396 miljoen € aan nieuwe financieringen en 120 miljoen € aan vervroegde herfinancieringen. 59% (304 miljoen €) van die bankfinancieringen is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid. De kredieten hebben vervaldagen tussen 2027 en 2028.

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

Financiële schuld (in miljoen €) ³	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2023	578	423	263
31/12/2024	425	265	-
31/12/2025	531	170	-
31/12/2026	390	237	-
31/12/2027	532	430	50
31/12/2028	317	317	25
>31/12/2028	614	614	12
Totaal op 31 december 2022	3.387	2.457	350
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ⁴	4,0	4,7	-

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld op 31 december 2022 4,7 jaar. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortlopend commercial paper bedraagt op 31 december 2022 667 miljoen €.

Na de afsluiting van het boekjaar 2022 heeft Aedifica voor 40 miljoen € aan bankleningen (vervroegde herfinancieringen) afgesloten die in 2029 vervallen.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 1,4%, lager dan tijdens het vorige boekjaar (1,5%).

Op 31 december 2022 bedroeg Aedifica's geconsolideerde schuldgraad 43,6%.

Begin 2023 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 88,7%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 6,6 jaar.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake

duurzaamheid bedragen 884 miljoen €, waarvan 847 miljoen € is opgenomen op 31 december 2022 (34% van de opgenomen schuld). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

1.2.4 Kapitaal

In 2022 heeft Aedifica één kapitaalverhoging in geld en twee kapitaalverhogingen via een inbreng in natura afgerond, waardoor de Groep bijna 310 miljoen € heeft opgehaald. Deze kapitaalverhogingen hebben Aedifica's eigen vermogen versterkt en zorgden voor de gedeeltelijke financiering van acquisities en ontwikkelingsprojecten terwijl een sterke balans werd behouden.

Inbreng in natura van 7,5 miljoen €

Op 17 mei 2022 werd de acquisitie van woonzorgcentrum Résidence Véronique in Somme-Leuze (België) uitgevoerd via de inbreng in natura in Aedifica NV van 100% van de aandelen in een Belgische vastgoedvennootschap. De inbreng werd vergoed door de uitgifte van 74.172 nieuwe Aedifica-aandelen ten gevolge van een kapitaalverhoging door de raad van bestuur in het kader van het toegestaan kapitaal. De nieuwe aandelen zijn beursgenoteerd sinds 18 mei 2022 en geven recht op het dividend voor het boekjaar 2022 (coupon nr. 30 en volgende coupons).

Kapitaalverhoging van 254,5 miljoen €

Op 23 juni 2022 heeft Aedifica met succes een kapitaalverhoging in geld gelanceerd binnen het toegestaan kapitaal door middel van een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding', 'ABB') bij internationale institutionele beleggers voor een brutobedrag van 254,5 miljoen €. Op 29 juni 2022 heeft de Vennootschap aldus 2.925.000 nieuwe aandelen uitgegeven aan een uitgifteprijs van 87 € per aandeel, hetzij 254.475.000 € (inclusief uitgiftepremie). De nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en hebben recht op een pro rata temporis dividend voor het boekjaar 2022 met ingang vanaf 29 juni 2022 (coupon nr. 31 en volgende coupons). Binnen het kader van deze transactie werd op 27 juni 2022 (ex-coupon datum) coupon nr. 30, die het recht op het pro rata temporis dividend voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 28 juni 2022 vertegenwoordigt, onthecht van de bestaande aandelen.

Inbreng in natura van 47 miljoen €

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

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

1. In de veronderstelling dat de schuld op 31 december 2022 ongewijzigd blijft.

2. De indekkingsgraad van 88,7% omvat forward starting swaps die ingaan begin januari 2023. Op 31 december 2022 bedroeg de indekkingsgraad 78,2%.

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

4. Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

1.3 Synthese van de geconsolideerde resultaten

1.3.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x €1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Huurinkomsten	273.132	232.118
Met verhuur verbonden kosten	-1.589	-686
Nettohuurresultaat	271.543	231.432
Operationele kosten*	-41.869	-38.105
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	229.674	193.327
Exploitiemarge* (%)	84,6%	83,5%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-36.239	-32.162
Belastingen	-11.970	-9.718
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA Earnings	362	360
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-441	-328
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	181.386	151.479
Noemer (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	4,76	4,35
EPRA Earnings*	181.386	151.479
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	123.242	14.813
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	84.877	160.211
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	787	534
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-559
Depreciatie van goodwill	-18.103	-3.540
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-42.705	-46.452
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	1.806	6.011
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	488	-673
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	331.778	281.824
Noemer (IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	8,71	8,10

De geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) over het boekjaar 2022 bedroeg 273,1 miljoen €, een stijging

met ca. 18% ten opzichte van de omzet van het vorige boekjaar (232,1 miljoen €).

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	2022.01 - 2022.03	2022.04 - 2022.06	2022.07 - 2022.09	2022.10 - 2022.12	2022.01 - 2022.12	2021.01 - 2021.12	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille* ¹	Var. (%)
België	16.145	16.430	17.259	17.598	67.432	62.548	+4,6%	+7,8%
Duitsland	13.917	14.009	14.178	14.634	56.738	44.971	+2,2%	+26,2%
Nederland	8.020	8.010	8.688	8.853	33.571	30.429	+4,2%	+10,3%
Verenigd Koninkrijk	13.283	14.428	14.450	15.311	57.472	49.911	+5,0%	+15,1%
Finland	11.346	10.816	11.111	11.452	44.725	39.797	+3,7%	+12,4%
Zweden	951	992	990	984	3.917	1.958	+2,6%	+100,1%
Ierland	1.219	1.468	2.730	3.828	9.245	2.504	+5,8%	+269,2%
Spanje	-	-	-	32	32	-	-	-
Totaal	64.881	66.153	69.406	72.692	273.132	232.118	+4,2%	+17,7%

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

De 4,2% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +3,3% indexering van huurgelden, +0,8% huuronderhandelingen en +0,1% wisselkoersschommelingen.

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

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** (1,6 miljoen €) bedraagt het **nettohuurresultaat** 271,5 miljoen € (+17% ten opzichte van 31 december 2021).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 271,9 miljoen € (31 december 2021: 230,5 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 262,6 miljoen € (31 december 2021: 222,9 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,7% (31 december 2021: 96,3%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 33,6 miljoen € (31 december 2021: 30,9 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 19% tot 229,7 miljoen € (31 december 2021: 193,3 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 84,6% (31 december 2021: 83,5%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 30,7 miljoen € (31 december 2021: 27,5 miljoen €). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en zonder de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS-norm 39 geboekt en maakt geen deel uit van de EPRA Earnings* zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde*** tot een nettolast van 36,2 miljoen € (31 december 2021: 32,2 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 2022: 12,0 miljoen €; 31 december 2021: 9,7 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. In de Nederlandse dochtervennootschappen werd er voorzichtigheidshalve voor geopteerd om een gemeenschappelijke belastingdruk ten laste te nemen in het resultaat, niettegenstaande het feit dat de dochtervennootschappen onverminderd aanspraak maken op de toepassing van het fiscaal transparante regime van een 'Fiscale Beleggingsinstelling' (FBI; zie pagina 83).

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 209) bedragen 181,4 miljoen € (31 december 2021: 151,5 miljoen €), hetzij 4,76 € per aandeel (31 december 2021: 4,35 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door de kapitaalverhogingen van 2022. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget van >4,70 € per aandeel,

+4,2%

variatie van de huurinkomsten
bij ongewijzigde portefeuille*

aangekondigd in het tussentijds financieel verslag van het 3^{de} kwartaal.

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 exploitatie en de projectontwikkelingen**² een stijging van 84,9 miljoen € (31 december 2021: 160,2 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan sommige minderheidsaandeelhouders, die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde. De **variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2022 vertegenwoordigt een opbrengst van 123,2 miljoen € (31 december 2021: opbrengst van 14,8 miljoen €) als gevolg van de stijging van de langetermijnrente.
- De **meerwaarden op verkopen** (31 december 2022: 0,8 miljoen €; 31 december 2021: 0,5 miljoen €) zijn hier ook opgenomen.
- De **taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen** bedraagt op 31 december 2022 0,0 miljoen € (tegenover -0,6 miljoen € op 31 december 2021).
- **Bijzondere waardevermindering van goodwill** (last van 18,3 miljoen € op 31 december 2022, tegenover een last van 3,5 miljoen € op 31 december 2021) is het resultaat van de depreciatie van goodwill zoals bepaald op 31 december 2022. De geschatte realiseerbare waarde wordt negatief beïnvloed door de stijging van de actualisatiegraad.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (last van 42,7 miljoen € op 31 december 2022, tegenover een last van 46,5 miljoen € op 31 december 2021) omvatten twee elementen. De uitgestelde belastingen (last van 42,4 miljoen € op 31 december 2022, tegenover een last van 46,2 miljoen € op 31 december 2021) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. De **exit taks** (last van 0,3 miljoen € op 31 december 2022, tegenover een last van 0,3 miljoen € op 31 december 2021) stemt overeen met het verschil tussen de geschatte exit taks op het moment van de verwerving van vennootschappen en de geschatte exit taks op de voorziene fusiedatum.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de Groep)** 331,8 miljoen € (31 december 2021: 281,8 miljoen €). Het gewone

resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 8,71 € (31 december 2021: 8,10 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot

gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 154,8 miljoen € (31 december 2021: 138,9 miljoen €) – berekend in de verkorte statutaire jaarrekening op pagina 204 – ofwel 4,06 € per aandeel (31 december 2021: 3,98 € per aandeel).

1.3.2 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.703.734	4.896.422
Andere activa opgenomen in de schuldratio	258.587	258.725
Andere activa	123.219	6.720
Totaal activa	6.085.540	5.161.867
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.163.877	2.808.488
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	118.908	-27.317
Minderheidsbelangen	6.564	4.226
Eigen vermogen	3.289.349	2.785.397
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.601.509	2.197.131
Andere verplichtingen	194.682	179.339
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.085.540	5.161.867
Schuldratio (%)	43,6%	42,6%

Op 31 december 2022 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 94% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2021: 95%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40¹ en een bedrag van 5.704 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2021: 4.896 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2022: 5.449 miljoen €; 31 december 2021: 4.687 miljoen €) stijgen met 763 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is voornamelijk toe te schrijven aan 426 miljoen € uit investeringsactiviteiten, aan 97 miljoen € uit de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie, aan 323 miljoen € uit de oplevering van ontwikkelingsprojecten en wordt gedeeltelijk afgezwakt door -35 miljoen € uit desinvesteringenactiviteiten en -48 miljoen € uit wisselkoersverschillen. De variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen wordt opgesteld, wordt voor het gehele jaar 2022 als volgt opgesplitst:
 - België: +17,8 miljoen € (+1,5%);
 - Duitsland: +39,6 miljoen € (+3,7%);
 - Nederland: +24,0 miljoen € (+4,3%);
 - Verenigd Koninkrijk: +6,2 miljoen € (+0,8%);
 - Finland: +12,9 miljoen € (+1,5%);
 - Zweden: -1,0 miljoen € (-1,3%);
 - Ierland: -2,6 miljoen € (-2,8%);
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2022: 184 miljoen €; 31 december 2021: 152 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie pagina's 44-46).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (31 december 2022: 70 miljoen €; 31 december 2021: 58 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 143,7 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 2022 40,4 miljoen € bedraagt (31 december 2021: 40,5 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 4% van het totaal van de balans (31 december 2021: 5%).

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld. Op 31 december 2022² bedraagt het kapitaal 1.052 miljoen € (31 december 2021: 958 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 3.164 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2021: 2.808 miljoen €, inclusief het dividend van 118,5 miljoen € dat in mei 2022 werd uitgekeerd);
- of 3.283 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2021: 2.781 miljoen €, inclusief het dividend van 118,5 miljoen € dat in mei 2022 werd uitgekeerd).

Op 31 december 2022 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 2.602 miljoen € (31 december 2021: 2.197 miljoen €). Daarvan betreft 2.452 miljoen € (31 december 2021: 2.081 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. De geconsolideerde **schuldgraad** van Aedifica bedraagt dus 43,6% (31 december 2021: 42,6%).

De **andere passiva** van 194,7 miljoen € (31 december 2021: 179,3 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2022: 3,9 miljoen €; 31 december 2021: 33,3 miljoen €) en de uitgestelde belastingen (31 december 2022: 164,1 miljoen €; 31 december 2021: 121,3 miljoen €).

1.3.3 Nettoactiefwaarde per aandeel

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten³ en na uitkering van het dividend 2021 in mei 2022⁴, bedraagt de nettoactiefwaarde per

aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 79,38 € op 31 december 2022 (31 december 2021: 74,09 € per aandeel).

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2022	31/12/2021
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021, vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	79,38	74,09
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	2,98	-0,75
Nettoactiefwaarde na aftrek van het dividend 2021	82,37	73,34
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.854.966	36.308.157

1.3.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht⁵

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen als bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van -1,4 miljoen € (31 december 2021: -8,2 miljoen €). Die vloeien voort uit de netto operationele

stromen van +218,6 miljoen € (31 december 2021: +198,3 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -683,4 miljoen € (31 december 2021: -820,9 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +463,4 miljoen € (31 december 2021: +614,4 miljoen €).

1.3.5 Toewijzing van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van 9 mei 2023 voor om de jaarrekening van Aedifica NV per 31 december 2022 goed te keuren (zie pagina 204 voor een samenvatting in het hoofdstuk 'Verkorte statutaire jaarrekening').

De raad van bestuur stelt eveneens voor om voor het boekjaar 2022⁶ een brutodividend uit te keren van 3,70 € per aandeel, waardoor de statutaire pay-out ratio 91% bedraagt. Het dividend zal in mei 2023 worden uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 9 mei 2023. Het dividend zal verdeeld worden over coupon nr. 30 (1,8145 €) en coupon nr. 31 (1,8855 €). Na aftrek van de roerende voorheffing⁷ van 15% zal het nettodividend per aandeel 3,145 € bedragen, verdeeld over coupon nr. 30 (1,5423 €) en coupon nr. 31 (1,6027 €).

Het statutaire resultaat van het boekjaar 2022 zal worden ingediend zoals weergegeven in de tabel op pagina 205.

Het voorgestelde dividend voldoet aan de vereisten van artikel 13, § 1, lid 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde 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.

3,70 €/aandeel
voorgesteld
brutodividend voor
2022

1. De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (zie pagina's 233-234).
2. De IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan kapitaalverhogingen in mindering van het statutaire kapitaal moet worden voorgesteld.
3. Het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten van +2,98 € per aandeel op 31 december 2022 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 118,9 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.
4. De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 77,35 € per aandeel op 31 december 2021 (zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2021) omvatte dus nog het brutodividend dat in mei 2022 werd uitgekeerd en werd bijgevolg in deze tabel verminderd met 3,26 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2021 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2022. Dat bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van ca. 118,5 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 31 december 2021 (36.308.157).
5. Zie pagina 145 voor meer informatie over het geconsolideerd kasstroomoverzicht.
6. Zie pagina 94 voor meer informatie over Aedifica's dividend over het boekjaar 2022.
7. 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, gaat Aedifica ervan uit dat haar aandeelhouders tot en met het boekjaar 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15%. Zie sectie 4.4.2 van het hoofdstuk 'Permanente documenten' voor meer informatie over de fiscale behandeling van de dividenden, en sectie 9 'Wijzigingen in de wetgeving' van het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

1.4 EPRA key performance indicatoren

			31/12/2022	31/12/2021
EPRA Earnings*	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten. De EPRA Earnings* is de winst (toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap) na de door EPRA aanbevolen correcties.	x 1.000 € € / aandeel	181.386 4,76	151.479 4,35
EPRA Net Reinstatement Value*	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. 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 € € / aandeel	3.656.251 91,74	3.089.707 85,10
EPRA Net Tangible Assets*	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. EPRA NTA* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	x 1.000 € € / aandeel	3.176.816 79,71	2.642.684 72,78
EPRA Net Disposal Value*	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. EPRA NDV* vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen 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 € € / aandeel	3.344.516 83,92	2.508.249 69,08
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.	%	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen.	%	5,1%	5,1%
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,4%	0,5%
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.	%	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	15,9%	16,7%
EPRA LTV*	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	%	43,4%	42,8%



CHARLOTTE VAN OVERMEERE,
SENIOR FINANCIAL CONTROL
MANAGER

In de communicatie met onze stakeholders zijn transparantie en vergelijkbaarheid erg belangrijk voor ons. De EPRA KPI's zijn in dat opzicht een nuttig instrument voor onze investeerders.

2. Vooruitzichten voor 2023

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2023 op een vergelijkbare basis met de historische financiële informatie van de Vennootschap en conform 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. 2023 zal naar verwachting eerder een overgangsjaar worden waarin een nieuw evenwicht moet worden gevonden tussen de verwachtingen van de investeringsmarkt en de exploitanten enerzijds en de gestegen financieringskosten anderzijds. Dat zal zich waarschijnlijk vertalen in een trager investeringsritme omdat de Groep zich vooral zal concentreren op de uitvoering van haar investeringsprogramma, met behoud van een sterke balans en een schuldgraad van ca. 45%. 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

- a) De **indexeringspercentages** van huurgelden en lasten verschillen per land en zijn in de meeste landen gekoppeld aan de (gezondheids-) consumptieprijnsindex. 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 in na het bereiken van een bepaalde drempel.
- b) **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*.
- c) **Gemiddelde rentevoet,** na activering van intercalaire interesten: 2,2%, op basis van de euribor rentecurve op 20 januari 2023, bankmarges en lopende indekkingen.
- d) **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 hieronder is een wisselkoers van 1,12 £/€ en 11,2485 €/SEK toegepast.

Interne factoren

- a) **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. 4,8% 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.
- b) **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.
- c) **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.

d) Investeringsprogramma:

- Oplevering van projecten uit de toegezegde pipeline ten bedrage van 320 miljoen €.
- De cash-outflow in 2023 met betrekking tot de uitvoering van ontwikkelingsprojecten bedraagt ca. 350 miljoen €.

e) Financial assumptions:

- Schuldgraad van minder dan 50% aan het einde van 2023 met een doelstelling van ca. 45%.
- 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. 150 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.
- Het budget gaat uit van de toepassing van het fiscaal transparante FBI-regime ('Fiscale Beleggingsinstelling') in de Nederlandse dochterondernemingen en een terugbetaling van betaalde vennootschapsbelasting voor de jaren 2016 tot en met 2020 ten bedrage van ca. 6,1 miljoen €. Deze hypothese is gebaseerd op het positieve antwoord dat begin 2023 van de Nederlandse belastingdienst werd ontvangen met betrekking tot de kwalificatie voor de FBI-vereisten in voorgaande jaren (2016-2020). Aedifica gaat er in het budget van uit dat ook in de jaren 2023 en 2024 aan de vereisten zal worden voldaan. De kwalificatie voor die jaren kan echter nog worden onderworpen aan een bijkomende beoordeling door de belastingdienst. Op basis van de thans beschikbare informatie is het mogelijk dat ondernemingen die rechtstreeks in vastgoed investeren vanaf januari 2025 niet langer in aanmerking komen voor het FBI-regime. Zoals uitgelegd in paragraaf 1.1.2 op pagina 83, zal de terugbetaling van de belastingclaims in de Nederlandse dochterondernemingen voor voorgaande jaren in de resultatenrekening worden opgenomen op het moment van van ontvangst van de definitieve aanslagen voor de vennootschapsbelasting.

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 2023 op 308 miljoen €. Dat leidt tot EPRA Earnings* van 200 miljoen €. Rekening houdend met het groter aantal aandelen als gevolg van de kapitaalverhogingen van 2022 (zie sectie 1.2.4) worden de EPRA Earnings* per aandeel geraamd op 5,03 € per aandeel (een stijging van 6% ten opzichte van 2022) en voorziet de raad van bestuur een brutodividend van 3,80 € per aandeel (een stijging van 3%).

Vooruitzichten voor 2023

Geraamde huurinkomsten	308 miljoen €
EPRA Earnings*	200 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	5,03 €
Brutodividend	3,80 €



DELPHINE
NOIRHOMME,
INVESTOR
RELATIONS
MANAGER

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.

**Euronext Brussels &
Amsterdam**

**ISIN code:
BE0003851681**

Trading: continuous

AED

LISTED

EURONEXT



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 Brussel. De index identificeert en volgt de 20 beursgenoteerde bedrijven die het best presteren op ESG-criteria, onder meer op basis van hun Sustainability 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. 2,5% (31 december 2022). 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 2022 tussen 70,40 € en 118,10 € en sloot het boekjaar af op 75,80 €, een daling van ca. 34% ten opzichte van 31 december 2021 (114,90 €).

Op basis van de beurskoers op 31 december 2022 heeft het Aedifica-aandeel:

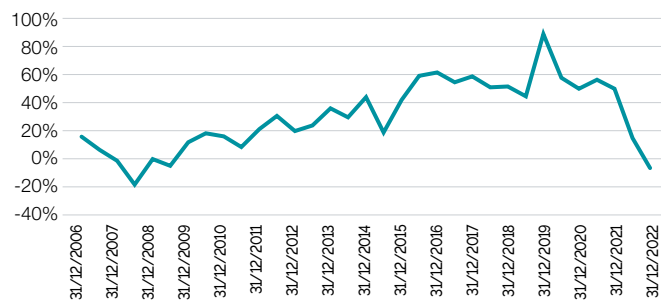
- een korting van 4,5% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*
- een korting van 8,0% ten opzichte van het nettoactief per aandeel

Tussen Aedifica's beursgang (na aftrek van de coupons die voorkeurrechten of onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van kapitaalverhogingen vertegenwoordigden) en 31 december 2022 is de koers van het Aedifica-aandeel met 130,0% gestegen, tegenover een daling van 11,6% voor de BEL 20-index en een daling van 43,1% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

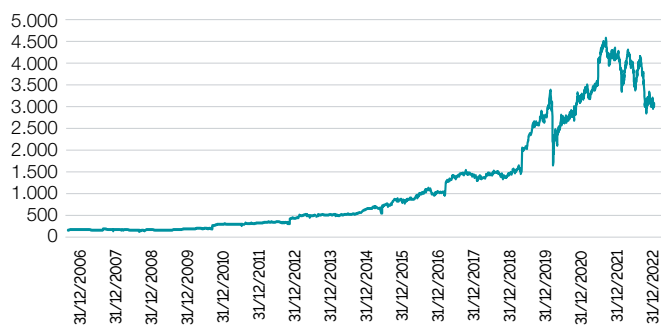
Het gemiddelde dagelijkse volume bedroeg ca. 5.386.000 € of ca. 57.000 aandelen, wat overeenkomt met een omloopsnelheid van 38,2%. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.

De grafiek van de waardecreatie op pagina 93 toont de evolutie van Aedifica's marktkapitalisatie vanaf de beursintroductie in 2006 tot 31 december 2022 na aftrek van de cumulatieve dividenduitkeringen.

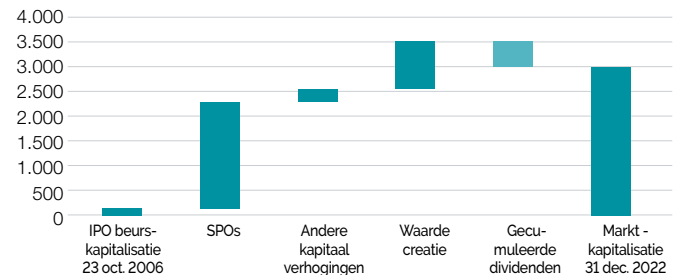
PREMIE OF DISCOUNT VAN DE BEURSKOERS



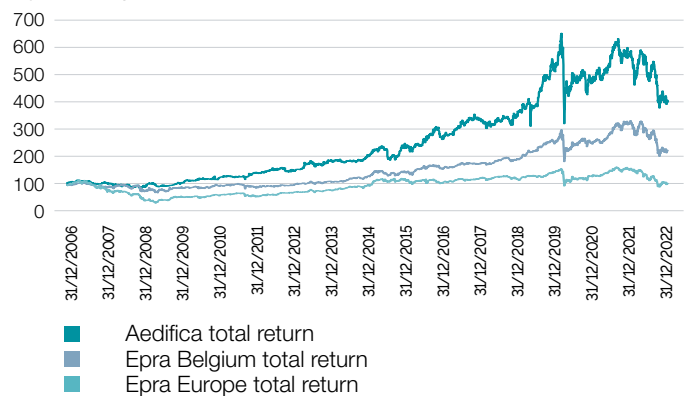
BEURSKAPITALISATIE (IN MILJOEN €)



WAARDECREATIE (IN MILJOEN €)



TOTAL RETURN



Aedifica aandeel	31/12/2022	31/12/2021
Slotkoers (in €)	75,80	114,90
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €)	79,38	74,09
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-4,5%	55,1%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	82,37	73,34
Premie (+) / Discount (-)	-8,0%	56,7%
Beurskapitalisatie	3.021.027.419	4.171.807.239
Free float ¹	100,0%	100,0%
Totaal aantal beursgenoteerde aandelen ²	39.855.243	36.308.157
Totaal aantal eigen aandelen	277	0
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	39.854.966	36.308.157
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	38.113.384	34.789.526
Aantal dividendrechten ³	38.152.107	34.851.824
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	39.854.966	36.308.157
Gemiddeld dagelijks volume	56.893	50.797
Omloopsnelheid ⁴	38,2%	37,6%
Brutodividend per aandeel (in €) ⁵	3,70	3,40
Brutodividendrendement ⁶	4,9%	3,0%

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 3.3 hierna.

2. 74.172 nieuwe aandelen werden op de beurs genoteerd op 18 mei 2022 (deze aandelen geven recht op het volledige dividend voor het boekjaar 2022), 2.925.000 nieuwe aandelen op 29 juni 2022 (deze aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 29 juni 2022) en 547.914 nieuwe aandelen op 6 juli 2022 (deze aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 29 juni 2022).

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

4. Annualised total volume of exchanged shares divided by the total number of shares listed on the market, according to the definition of Euronext.

5. 2022: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

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

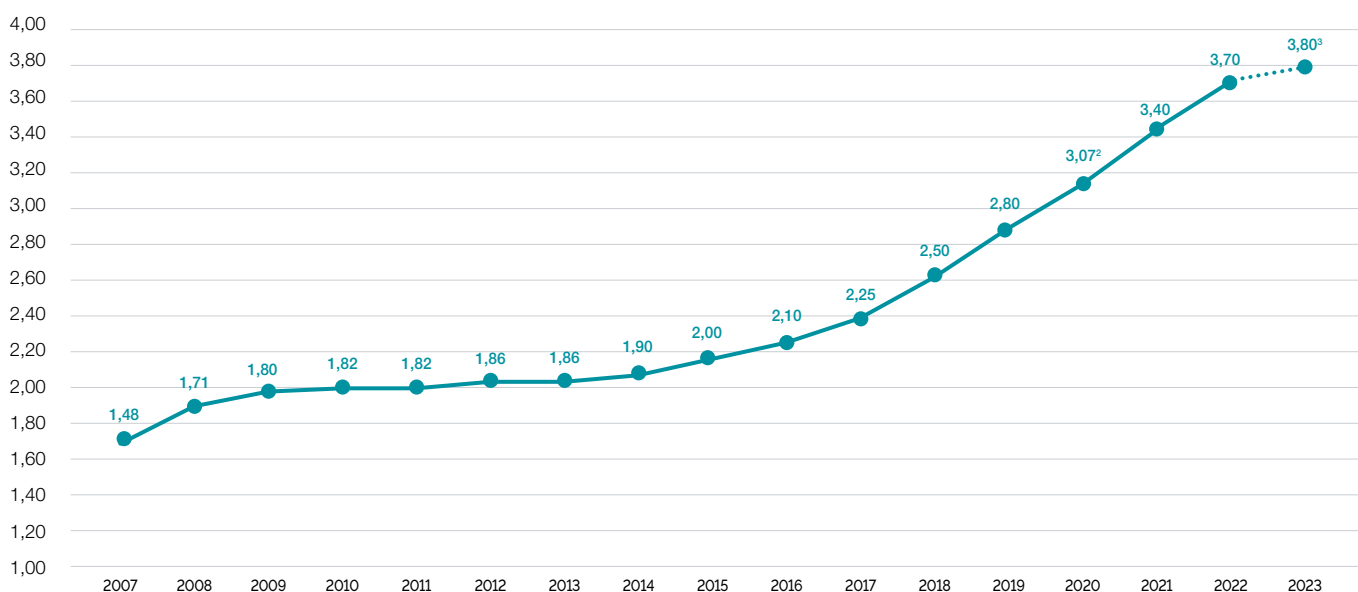
3.2 Dividend

Voor het boekjaar 2022 stelt Aedifica's raad van bestuur een brutodividend voor van 3,70 € per aandeel, wat neerkomt op een statutaire pay-out ratio van 91%. Het dividend zal worden verdeeld over coupon nr. 30 (1,8145 € voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 28 juni 2022) en coupon nr. 31 (1,8855 € voor de periode van 29 juni 2022 tot en met 31 december 2022). Het dividend zal worden uitbetaald in mei 2023, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 9 mei 2023.

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%¹. Aedifica volgt de 80%-drempel op in overeenstemming met de richtlijnen van de Belgische overheid. Na aftrek van die roerende voorheffing van 15%, zal het totale nettodividend 3,145 € bedragen, verdeeld over coupon nr. 30 (1,5423 €) en coupon nr. 31 (1,6027 €).

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Verwachte betaaldatum	Brutodividend	Nettodividend
30	01/01/2022 – 28/06/2022	27/06/2022	vanaf 16/05/2023	1,8145 €	1,5423 €
31	29/06/2022 – 31/12/2022	12/05/2023	vanaf 16/05/2023	1,8855 €	1,6027 €

BRUTODIVIDEND (€/AANDEEL)



3,70 €/aandeel
voorgesteld brutodividend voor 2022

15%
verlaagde roerende voorheffing

1. GVV's die meer dan 80% van hun portefeuille investeren in residentieel Europees zorgvastgoed genieten een verlaagde roerende voorheffing van 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, gaat Aedifica ervan uit dat haar aandeelhouders tot en met het boekjaar 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15%. Voor meer informatie over de 80%-drempel voor de verlaagde roerende voorheffing op dividenden, zie pagina 260.
2. Prorata van het dividend van 4,60 € (18 maanden) over 12 maanden.
3. Vooruitzichten (zie pagina 91).
4. Op basis van een aandeelhoudersidentificatie die is uitgevoerd op 30 december 2022.

3.3 Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Aedifica aan 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; Aedifica heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na 23 september 2023). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op Aedifica's website. Volgens de definitie van Euro-next 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.

	# 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%

INTERNATIONAAL EN GEDIVERSIFIEERD AANDEELHOUDERSBESTAND⁴



Villa Florian -
Blaricum (NL)



3.4 Agenda van de aandeelhouder

Financiële kalender

Gewone algemene vergadering 2023	09/05/2023
Tussentijdse resultaten 31/03/2023	10/05/2023
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2022	Vanaf 16/05/2023
Coupon 30 – ex-coupon datum	27/06/2022
Coupon 31 – ex-coupon datum	12/05/2023
Environmental Data Report	Juni 2023
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2023	02/08/2023
Tussentijdse resultaten 30/09/2023	31/10/2023
Jaarlijks persbericht 31/12/2023	Februari 2024
Jaarlijks financieel verslag 2023	Maart 2024
Gewone algemene vergadering 2024	14/05/2024
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2023	Vanaf 21/05/2024

Corporate governance verklaring



Priesty Fields - Congleton (UK)

Als referentiespeler in de Europese beursgenoteerde zorgvastgoedsector hecht Aedifica veel belang aan een transparant, ethisch en deugdelijk bestuur van de Vennootschap vanuit de overtuiging dat dit bijdraagt tot duurzame waardecreatie op lange termijn voor alle stakeholders van Aedifica. De raad van bestuur waakt erover dat de hiertoe uitgewerkte corporate governance principes en processen te allen tijde geschikt zijn voor de Vennootschap en voldoen aan de geldende corporate governance reglementering of normen.

**97%**

aanwezigheid bij
vergaderingen van de
raad van bestuur en
comités

**2**

nieuwe
internationale
bestuurders
benoemd



jaarlijkse
compliance training
voor alle
werknemers



bijgewerkt
milieubeleid

Corporate governance verklaring

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de regels en principes op basis waarvan het deugdelijk bestuur ('corporate governance') van de Vennootschap is georganiseerd.

Deze regels van transparant, ethisch en duurzaam bestuur gericht op lange termijn waardecreatie voor alle stakeholders (aandeelhouders, huurders en hun bewoners, werknemers, de gemeenschap en het milieu) zijn ook terug te vinden in de diverse interne policies¹ van Aedifica:

- statuten
- corporate governance charter
- dealing code
- gedragscode
- interne procedure voor het melden van onregelmatigheden
- remuneratiebeleid
- anti-omkoopings- en corruptiebeleid
- anti-witwasbeleid
- intern privacy beleid
- milieubeleid
- mensenrechtenbeleid
- charter voor verantwoorde leveranciersrelaties

1. Governance model en structuur

Aedifica heeft gekozen voor een monistische of one-tier governance structuur zoals bepaald in artikels 7:85 en volgende van het WvV.

Dit betekent dat de Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die bevoegdheid heeft om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap, met uitzondering van de handelingen waarvoor volgens de wet de algemene vergadering bevoegd is, en wordt geleid door een uitvoerend comité dat door de raad van bestuur belast is met het dagelijks bestuur en de operationele werking van de Vennootschap.

Om de algehele effectiviteit van de raad van bestuur te vergroten via focus, toezicht en monitoring van belangrijke domeinen, heeft de raad drie gespecialiseerde comités opgericht, die voornamelijk bestaan uit onafhankelijke bestuurders die over de vereiste expertise beschikken om lid te zijn van een dergelijk comité: het audit- en risicocomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het investeringscomité.

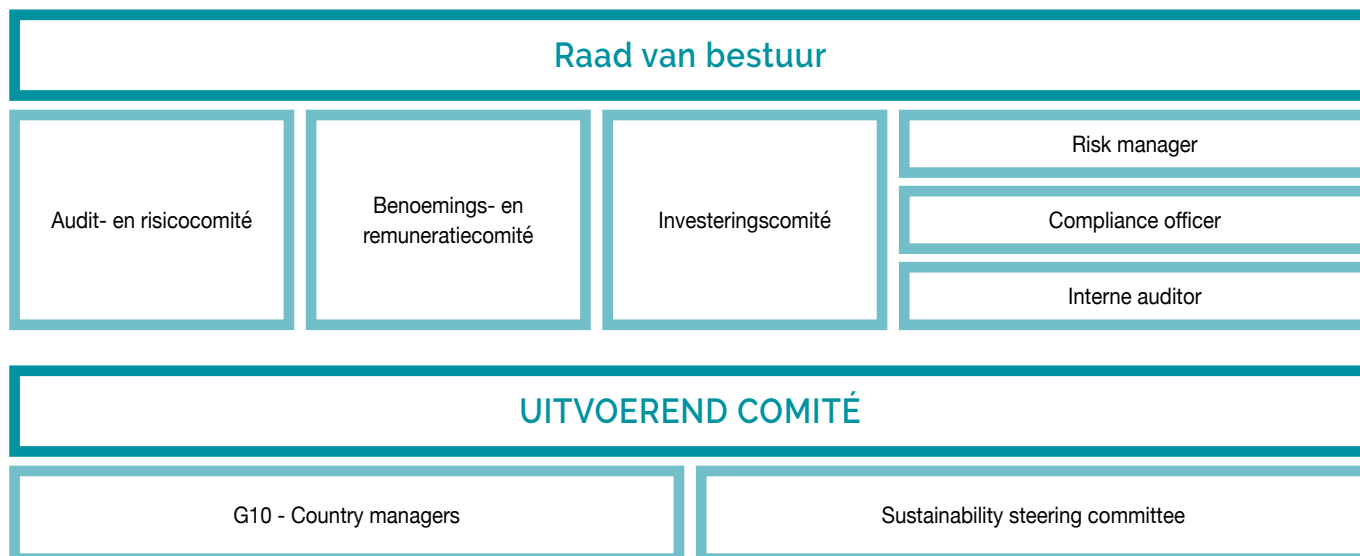
Zoals vereist door de GVV-wetgeving en de corporate governance-regels beschikt de Vennootschap tevens over een onafhankelijke controlefunctie, waarvan de doeltreffendheid wordt verzekerd door interne audit-, compliance- en risicobeheerfuncties.

Aangezien Aedifica met haar bedrijfsmissie (het aanbieden van duurzame vastgoedoplossingen aan professionals met als kernactiviteit zorgverlening aan zorgbehoevenden in heel Europa) beoogt om op duurzame wijze de belangen na te streven van al haar stakeholders, beschikt zij over een sustainability steering committee dat onderzoekt hoe de duurzaamheidsdoelstellingen van de Vennootschap kunnen worden geïntegreerd in het beleid, en dat in dat kader verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en opvolging van het actieplan inzake duurzaamheid.

Gelet op de geografische verscheidenheid van landen waar Aedifica actief is en ten einde relevante ervaringen vanuit deze verschillende markten te kunnen uitwisselen, beschikt Aedifica tenslotte over een G-10 groep waarin de leden van het uitvoerend comité en de country managers regelmatig samenkomen.

Deze governance structuur en de respectieve rolverdeling kunnen schematisch worden voorgesteld zoals hierna weergegeven.

1. Zie ook sectie 3. 'Ethiek, compliance en integriteit' van het hoofdstuk 'Organisatie' op pagina 74 voor meer informatie over de gedragscode (met inbegrip van de procedure voor het melden van onregelmatigheden), het antiwitwasbeleid en het privacybeleid.



Raad van bestuur

- Bepaalt de strategie en het beleid van de Vennootschap.
- Ontwikkelt en verzekert een ondernemend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap dat de strategie en het beleid kan uitvoeren binnen een kader dat effectieve controle en risicobeheersing mogelijk maakt.
- Onderzoekt de kwaliteit van de informatie die aan beleggers en het publiek wordt verstrekt.
- Bepaalt de corporate governance.
- Zorgt ervoor dat binnen de Vennootschap ESG-doelstellingen worden ontwikkeld en houdt toezicht op de uitvoering ervan.

Audit- en risicocomité

- In het algemeen: staat de raad van bestuur bij in het vervullen van zijn toezichthoudende verantwoordelijkheden voor controledoelstellingen in de ruimste zin van het woord, met inbegrip van het verzekeren van de interne controle van de Vennootschap.
- Bij de uitvoering van zijn taak heeft het audit- en risicocomité als voornaamste taken:
 - monitoring van het financiële verslagleggingsproces;
 - toezicht op de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer;
 - toezicht op de interne audit en de doeltreffendheid ervan;
 - toezicht op de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van het toezicht op de vragen en aanbevelingen van de commissaris en de informatie die aan de aandeelhouders en de markt wordt verstrekt;
 - toezicht op de externe audit, met inbegrip van de beoordeling en de controle van de onafhankelijkheid van de commissaris;
 - het regelmatig verslag uitbrengen aan de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken en in elk geval wanneer de raad van bestuur de voor publicatie bestemde jaarrekening, geconsolideerde jaarrekening en verkorte financiële overzichten opstelt.

Benoemings- en remuneratiecomité

- Staat de raad van bestuur bij door
 - aanbevelingen te doen in alle aangelegenheden met betrekking tot de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités en van het uitvoerend comité;
 - bijstand te verlenen bij de selectie, evaluatie en benoeming van de leden van de raad van bestuur en zijn comités en van het uitvoerend comité;
 - het bijstaan van de voorzitter van de raad van bestuur bij de evaluatie van de prestaties van de raad van bestuur, zijn comités en het uitvoerend comité;
 - het opstellen van het remuneratiebeleid en het remuneratieverslag;
 - aanbevelingen doen over de vergoeding van de bestuurders en de leden van het uitvoerend comité, met inbegrip van de variabele vergoeding en de incentives op lange termijn, al dan niet gekoppeld aan aandelen (in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten), en de vertrekvergoedingen.

Investeringscomité

Adviseert de raad van bestuur over investeringen en desinvesteringen die het uitvoerend comité aan de raad van bestuur voorlegt, teneinde het besluitvormingsproces van de Vennootschap betreffende investerings- en desinvesteringdossiers te bespoedigen.

Risk manager

- Draagt zorg voor de uitvoering van maatregelen en procedures voor het identificeren, monitoren en vermijden van de risico's waarmee de Vennootschap kan worden geconfronteerd (met inbegrip van ESG-gerelateerde risico's).
- Stelt, wanneer risico's zich daadwerkelijk voordoen, de maatregelen voor om de impact van deze risico's te beperken en de gevolgen ervan zo goed mogelijk in te schatten en te monitoren.

Compliance officer

- Ziet toe op de naleving door de Vennootschap, haar bestuurders, effectieve leiders en werknemers van de wettelijke regels inzake de integriteit van de activiteiten van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.
- Zorgt voor de naleving van het interne beleid van de Vennootschap, met inbegrip van de naleving van de regels inzake belangenconflicten, onverenigbaarheid van mandaten, naleving van de waarden van de Vennootschap en marktmisbruik en -manipulatie.

Interne auditor

Beoordeelt de activiteiten van de Vennootschap en onderzoekt de doeltreffendheid van de bestaande interne controleprocedures en -methoden.

Uitvoerend comité

- Houdt toezicht op het dagelijks bestuur van Aedifica, in overeenstemming met de waarden, de strategie en de beleidslijnen die door de raad van bestuur zijn vastgesteld.
- Stelt de strategie voor aan de raad van bestuur (met inbegrip van ESG) en voert de door de raad van bestuur goedgekeurde strategie uit.
- Organiseert en beheert ondersteunende functies.
- Onderzoekt en beslist (binnen de gedelegeerde bevoegdheden) over investeringen en desinvesteringen, algemeen beheer van de vastgoedportefeuille en bereidt de financiële staten en alle operationele rapportering voor.
- Valideert de voorstellen en plannen van de Sustainability Steering Committee.

G10 - Country managers

- Verzekert als overleg- en discussieplatform tussen de country managers en het uitvoerend comité:
 - de grensoverschrijdende communicatie tussen de verschillende teams van Aedifica Groep, met inbegrip van de uitwisseling van relevante ervaringen uit de verschillende lokale vastgoedmarkten waarin Aedifica actief is;
 - de afstemming van de doelstellingen van alle onderdelen van Aedifica Groep;
 - de deelname van alle onderdelen van Aedifica Groep aan de vaststelling en uitvoering van het beleid van Aedifica Groep.

Sustainability steering committee

- Streeft naar de uitvoering en effectieve integratie van de MVO-strategie van de Groep in alle bedrijfssegmenten, in samenwerking met de operationele teams.
- Beoordeelt en beheert risico's en kansen in verband met klimaatverandering.
- Stelt concrete en economisch haalbare maatregelen voor om de milieu- en sociale prestaties van de onderneming te verbeteren.
- Ziet erop toe dat de Groep de wettelijke, nationale en internationale milieuvoorschriften naleeft.
- Bevordert de dialoog met alle belanghebbenden om te bepalen welke inspanningen moeten worden geleverd en om langetermijnpartnerschappen te ontwikkelen die de positieve impact van de uitgevoerde acties versterken.
- Deelt de prestaties van de Groep mee aan alle belanghebbenden, met name via het duurzaamheidsverslag.

2. Referentiecode

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WVV en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past Aedifica de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('CG Code 2020') toe, rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving. De CG Code 2020 is raadpleegbaar op de website www.corporategovernancecomitee.be. De CG Code 2020 hanteert het pas toe of leg uit-principe ('comply or explain'), waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord.

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag leeft Aedifica alle bepalingen van de CG Code 2020 na.

Het Corporate Governance Charter, dat de volledige informatie bevat over de governance-regels van toepassing binnen de Vennootschap, kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap (www.aedifica.eu).

3. Interne controle en risicobeheer

Aedifica heeft een performant intern controle- en risicobeheersysteem ingevoerd, zoals vereist door de GVV-wetgeving en de corporate governance-regels.

De uitbouw van dat interne controle- en risicobeheersysteem is een verantwoordelijkheid van Aedifica's uitvoerend comité. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de vaststelling en evaluatie van de risico's waarmee de Vennootschap kan worden geconfronteerd, en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle.

In overeenstemming met de GVV-wetgeving heeft Aedifica de volgende verantwoordelijken aangesteld:

- een compliance officer - de heer Thomas Moerman, Group General Counsel ;
- een risk manager - mevrouw Ingrid Daerden, CFO, uitvoerend bestuurder en lid van het uitvoerend comité, bijgestaan door de heer Maximilien Meuwissen (Financial Control Manager);
- een interne auditor - de interne auditfunctie wordt uitgevoerd door een externe consultant, BDO Risk Advisory Services (vertegenwoordigd door de heer Pierre Poncelet), onder toezicht en verantwoordelijkheid van mevrouw Katrien Kesteloot (onafhankelijk bestuurder).

Aedifica baseert zijn systeem voor risicobeheer en interne controle op het COSO-model voor interne controle (Committee of Sponsoring Organisations of the Threadway Commission – www.coso.org). Dat model (versie 2013) definieert de vereisten van een doeltreffend systeem voor interne controle aan de hand van zeventien principes, verdeeld over vijf componenten:

- omgeving voor interne controle;
- risicoanalyse;
- controleactiviteiten;
- informatie en communicatie;
- toezicht en monitoring.

3.1 Omgeving voor interne controle

Principe 1: de organisatie toont haar engagement voor integriteit en ethische waarden.

- Inzake ethiek heeft Aedifica diverse interne beleidsrichtsnoeren die gelden voor haar bestuurders, leden van het uitvoerend comité en haar werknemers. Er is een ethisch charter ('gedragscode') dat deel uitmaakt van het corporate governance charter, waarin onder meer regels worden vastgelegd rond belangenconflicten, beroepsgeheim, aankoop en verkoop van aandelen, misbruik van vennootschapsgoederen en respect voor personen. Daarnaast beschikt Aedifica tevens over een beleid ter bestrijding van omkoping en corruptie en een mensenrechtenbeleid. Bovendien bestaan er ook interne procedures voor het melden van (vermoedelijke) onregelmatigheden en inbreuken op de ethische standaarden die Aedifica nastreeft.
- Inzake integriteit voldoet Aedifica aan de wettelijke eisen rond belangenconflicten (zie hieronder). Daarnaast heeft Aedifica ook een beleid ter preventie van misbruik van het financiële systeem voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.

Principe 2: de raad van bestuur is onafhankelijk ten opzichte van het management en superviseert de ontwikkeling en de werking van de interne controle.

Aedifica's raad van bestuur telt 12 leden, van wie 7 onafhankelijken in de zin van artikel 7:87 §1 Wv. Gezien hun ervaring en hun specifieke functieprofielen beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat (zie onderstaande competentiematrix). De raad van bestuur waakt over de doeltreffendheid van de maatregelen inzake risicobeheer en interne controle die worden genomen door het uitvoerend comité.

Principe 3: het uitvoerend comité bepaalt, onder toezicht van de raad van bestuur, de structuren, de rapportageprocedures, alsook de gepaste rechten en verantwoordelijkheden om de doelstellingen te bereiken.

Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een audit- en risicocomité, een benoemings- en bezoldigingscomité, een investeringscomité en een uitvoerend comité waarvan de rollen hierboven worden beschreven. In overeenstemming met de GVV-wetgeving, zijn de leden van het uitvoerend comité verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de Vennootschap, waarover ze regelmatig rapporteren aan de raad van bestuur. Het uitvoerend comité is ook verantwoordelijk voor de uitvoering en de doeltreffendheid van de maatregelen rond interne controle en risicobeheer.

Principe 4: de organisatie engageert zich om competente medewerkers aan te trekken, op te leiden en binnen de organisatie te houden.

De competentie van het uitvoerend comité en van het personeel wordt verzekerd door de toepassing van aanwervingsprocedures op basis van welbepaalde profielen en door het organiseren van aangepaste opleidingen. Aedifica ondersteunt de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers en biedt hen een comfortabele en stimulerende werkomgeving op maat van hun behoeften, door hun talenten te identificeren en hen te helpen die talenten verder te ontwikkelen. Personeelsveranderingen worden gepland in functie van de loopbaanplanning van de werknemers en de waarschijnlijkheid van tijdelijke (moederschapsverlof, ouderschapsverlof, enz.) of permanente (met name pensionering) uitdiensttredingen.

Principe 5: de organisatie communiceert met externe partijen over kwesties die van invloed zijn op de werking van de interne controle.

Elke medewerker heeft minstens één evaluatiegesprek per jaar met zijn verantwoordelijke, op basis van een schema dat de relaties tussen de Vennootschap en de medewerker uitgebreid in kaart brengt. Daarnaast is het bezoldigings- en evaluatiebeleid voor het uitvoerend comité en het personeel gebaseerd op welomschreven en meetbare doelstellingen. De laatste bestelde benchmarkstudie betreffende de remuneratie van het uitvoerend comité dateert van de eerste helft van 2022.

3.2 Risicoanalyse

Principe 6: de organisatie omschrijft de doelstellingen duidelijk genoeg om de risico's met betrekking tot die doelstellingen te kunnen identificeren en evalueren.

Aedifica's doelstellingen worden in dit jaarlijks financieel verslag duidelijk omschreven op pagina's 26-29. Inzake risicocultuur stelt de Vennootschap zich op als een zorgvuldige organisatie.

Principe 7: de organisatie identificeert de risico's voor de verwezenlijking van haar doelstellingen en analyseert die risico's om vast te stellen hoe zij die zou moeten beheren

De raad van bestuur identificeert en evalueert elk kwartaal Aedifica's voornaamste risico's en publiceert zijn bevindingen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen en tussentijdse verklaringen. Ook buiten de driemaandelijke identificatie- en evaluatieoefeningen worden de risico's op ad-hocbasis opgevolgd door de raad van bestuur tijdens zijn vergaderingen. In dat verband heeft Aedifica, met de hulp van een gespecialiseerde consultant, in 2020 een grondige evaluatie van haar strategische risico's opgestart en een gestandaardiseerd kader opgebouwd om de risico-evolutie beter op te volgen. Aedifica's blootstelling aan deze risico's werd geëvalueerd en de controles die werden ingevoerd, werden gedocumenteerd. De risicoanalyse wordt regelmatig opgevolgd en geeft aanleiding tot remediëringmaatregelen met betrekking tot eventuele kwetsbaarheden. Meer informatie over de risico's is in dit jaarlijks financieel verslag terug te vinden in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Principe 8: de organisatie heeft aandacht voor het risico op fraude bij de evaluatie van de risico's die de verwezenlijking van de doelstellingen in het gedrang zouden kunnen brengen.

Elke poging tot fraude wordt onmiddellijk onderzocht om de mogelijke gevolgen voor de Vennootschap te beperken en verdere pogingen te voorkomen.

Eind 2020 heeft de Vennootschap een anti-omkoping- en corruptiebeleid ingevoerd en een beleid ter preventie van misbruik van het financiële systeem voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme. Het beleid legt bepaalde gedragsregels vast voor de Vennootschap en haar werknemers op die gebieden.

Principe 9: de organisatie identificeert en evalueert veranderingen die een aanzienlijke impact zouden kunnen hebben op het interne controlesysteem.

Belangrijke veranderingen worden op een continue basis geïdentificeerd en geanalyseerd, zowel door het uitvoerend comité als de raad van bestuur en geformaliseerd in het instrument 'risico-universum'. Die analyse wordt verwerkt in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

3.3 Controleactiviteiten

Principe 10: de organisatie selecteert en ontwikkelt controle-activiteiten die bijdragen aan het beperken van de risico's voor het bereiken van de doelstellingen van de Vennootschap tot een aanvaardbaar niveau.

Elke acquisitie of desinvestering kan worden gereconstrueerd wat betreft de oorsprong, de betrokken partijen, de aard, het tijdstip en de plaats van de transactie, op basis van notariële akten (directe acquisitie of door inbreng in natura, fusie, splitsing of gedeeltelijke splitsing) of onderhandse overeenkomsten (indirecte acquisitie), en is onderworpen aan een controle vóór het afsluiten van de transactie op de naleving van de statuten van de Vennootschap en van de geldende wettelijke en reglementaire bepalingen:

- Controle van de verschillen tussen budget en reële cijfers, op maandelijkse basis door het uitvoerend comité, en op drie-maandelijkse basis door het audit- en risicocomité en de raad van bestuur.
- Dagelijkse controle van de belangrijkste indicatoren, zoals de bezettingsgraad, handelsvorderingen, ouderdomsbalans en de kaspositie.
- Het principe van dubbele goedkeuring:
 - ondertekening van contracten: twee bestuurders gezamenlijk of twee leden van het uitvoerend comité gezamenlijk;
 - goedkeuring van facturen: de verantwoordelijke manager en een lid van het uitvoerend comité gezamenlijk;
 - betaling van facturen: accountant belast met het kasbeheer en CFO (of CEO) gezamenlijk;
 - voor de kasoperaties wordt een specifieke delegatie georganiseerd.

Daarnaast heeft de Vennootschap controlemaatregelen ingevoerd om haar voornaamste financiële en operationele risico's aan te pakken:

- renterisico: toepassing van afdekkingen (hoofdzakelijk swaps en caps), uitsluitend afgesloten met referentiebanken;
- risico verbonden aan de bancaire tegenpartij: er wordt een beroep gedaan op verschillende referentiebanken om de herkomst van de bankfinancieringen te diversifiëren;
- wisselkoersrisico: afdekkingsinstrumenten (hoofdzakelijk termijncontracten) worden gebruikt om toekomstige kasstromen in £ af te dekken tegen schommelingen van de £/€-koers. Er is ook een macro-hedge opgezet om de £/€-schommelingen op de balans te beperken. Een deel van de schuld is in £ aangegaan, waardoor de wisselkoersschommelingen op de waardering van de gebouwen kunnen worden opgevangen. Na de overname van Hoivatilat is Aedifica ook blootgesteld aan het SEK/€-wisselkoersrisico;
- kredietwaardigheid van de huurders: maandelijkse controle van de belangrijkste KPI van de huurder (EBITDAREM, bezettingsgraad, schuldgraad...) en het vermogen om de huur te betalen.

Principe 11: de organisatie selecteert en ontwikkelt algemene IT-controles om de verwezenlijking van haar doelstellingen te bevorderen.

De technologie die door de onderneming wordt gebruikt, wordt geselecteerd volgens een 'geïntegreerde systeembenadering'. Aedifica steunt op een volledig operationele ERP (SAP) om haar

activiteiten uit te voeren. Voor het beheer van de schulden gebruikt Aedifica een treasury management system (Reval) dat dagelijks met het ERP communiceert. Aedifica zal in 2023 een nieuw begrotings-instrument invoeren dat de budgettering en de prognoses zal vergemakkelijken. De beveiliging van de toegang en de continuïteit van de gegevens van de systemen worden toevertrouwd aan een externe partner op basis van een 'service level agreement'. Bovendien worden de huurcontracten geregistreerd en worden de belangrijkste contracten en documenten adequaat bewaard buiten de gebouwen van Aedifica.

Principe 12: de organisatie werkt controleactiviteiten uit met een beleid dat bepaalt wat er verwacht wordt en met procedures die dat beleid in de praktijk omzetten.

De formalisering van de documentatie maakt deel uit van de doelstelling om voortdurend de procedures te verbeteren, waarbij ook rekening wordt gehouden met het evenwicht tussen formalisering en bedrijfsgrootte.

3.4 Informatie en communicatie

Principe 13: de organisatie gebruikt relevante en kwaliteitsvolle informatie voor de werking van de interne controle.

Het informatiesysteem dat de Vennootschap gebruikt, laat toe om tijdig betrouwbare en volledige informatie te verkrijgen, waardoor wordt voldaan aan de behoeften inzake interne controle en externe verslaggeving. Sinds juli 2020 is de Vennootschap overgeschakeld op één ERP-systeem voor de hele groep (SAP), behalve voor Hoivatilat Oy. De Finse activiteiten zullen in het eerste kwartaal van 2023 in het ERP-systeem worden gemigreerd (de Zweedse activiteiten zijn in de loop van 2022 gemigreerd).

Principe 14: de organisatie communiceert intern de informatie, inclusief de doelstellingen en verantwoordelijkheden voor de interne controle, die nodig is om de werking van deze interne controle te ondersteunen.

De informatie inzake interne controle wordt binnen de Vennootschap op transparante wijze gecommuniceerd zodat voor iedereen duidelijk is wat het beleid, de procedures, de doelstellingen, de rollen en de verantwoordelijkheden binnen de organisatie zijn. De communicatie is aangepast aan de omvang van de Vennootschap en bestaat voornamelijk uit algemene personeelscommunicatie, werkvergaderingen en mailverkeer. In 2022 is een intranet opgezet om de communicatie en informatie-uitwisseling binnen de hele Groep te vergemakkelijken.

Principe 15: de organisatie communiceert met derden over zaken die de werking van de interne controle beïnvloeden.

Uitgebreide externe communicatie (voor de aandeelhouders - publicatie van occasionele en periodieke informatie - maar ook algemene communicatie voor andere stakeholders) is essentieel voor een beursgenoteerd bedrijf en Aedifica legt zich daar dagelijks op toe. Externe communicatie over de interne controle volgt op het proces van voorbereiding en publicatie van periodieke informatie (opgesteld door het uitvoerend comité, geëvalueerd door het audit- en risicocomité en goedgekeurd door de raad van bestuur).

3.5 Toezicht en monitoring

Principe 16: de organisatie selecteert, ontwikkelt en voert continue en/of punctuele evaluaties uit om na te gaan of de componenten voor de interne controle zijn opgezet en of zij functioneren.

Om de correcte toepassing van de verschillende aspecten van de interne controle te garanderen, heeft Aedifica een interne audit-functie opgezet die de belangrijkste processen behandelt. De interne audit wordt georganiseerd volgens een meerjarencyclus. De specifieke omvang van de interne audit wordt jaarlijks bepaald in samenspraak met het audit- en risicocomité, de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van de GVV-wetgeving (mevrouw Katrien Kesteloot, onafhankelijk bestuurder – zie hierboven) en de persoon die de interne audit uitvoert (zie hierboven). Gezien de onafhankelijkheidsvereisten en rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel, heeft Aedifica ervoor gekozen de interne audit uit te besteden aan een gespecialiseerde consultant die onder het toezicht en de verantwoordelijkheid staat van de interne persoon die verantwoordelijk is voor de interne audit.

Principe 17: de organisatie evalueert en communiceert tijdig de zwaktes van de interne controle aan de partijen die belast zijn met het nemen van corrigerende maatregelen, met inbegrip van het uitvoerend comité en de raad van bestuur, naargelang het geval.

De aanbevelingen van de interne audit worden gecommuniceerd aan het audit- en risicocomité. Dat comité ziet erop toe dat de nodige corrigerende maatregelen worden genomen door het management.

4. Aandeelhoudersstructuur

Op 31 december 2022 bezit op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen BlackRock, Inc, (transparantiekennisgeving van 23 september 2022) minstens 5% van de stemrechten in Aedifica (zie pagina 95). Geen enkele andere aandeelhouder bezit meer dan 5% van het kapitaal. 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%. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk aandeel Aedifica geeft recht op één stem op de algemene vergadering van aandeelhouders, behalve in de gevallen van schorsing van het stemrecht waarin de wet voorziet. Er is geen enkele wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht.

Op 31 december 2022 is Aedifica niet onderworpen aan enige controle in de zin van artikel 1:14 WVV, en heeft geen kennis van overeenkomsten die zouden kunnen leiden tot een wijziging van controle.

5. Raad van bestuur en comités

5.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

Op 31 december 2022 bestond Aedifica's raad van bestuur uit twaalf leden, onder wie zeven onafhankelijken in de zin van artikel 7:87 WVV en artikel 3.5 van de CG Code 2020. De bestuurders staan opgelijst op pagina's 104-107. Ze worden benoemd voor een maximale duur van drie jaar door de algemene vergadering, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar. De volledige biografieën van elk lid van de raad van bestuur zijn beschikbaar op Aedifica's website. Elk lid van de raad van bestuur heeft voor de uitoefening van zijn mandaat binnen Aedifica NV het adres van de zetel van Aedifica NV, Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel (België), als kantooradres gekozen.

Aedifica houdt bij de samenstelling van haar raad van bestuur en haar uitvoerend comité rekening met verschillende diversiteitsaspecten (zoals geslacht, leeftijd, professionele achtergrond, internationale ervaring, enz.), zoals nader toegelicht op pagina's 108-109.



Voorste rij: Raoul Thomassen, Ingrid Daerden, Stefaan Gielens & Serge Wibaut.

Achterste rij: Elisabeth May-Roberti, Sven Bogaerts, Luc Plasman, Pertti Huuskonen, Marleen Willekens, Charles-Antoine van Aelst, Henrike Waldburg & Katrien Kesteloot.

SERGE WIBAUT

Voorzitter – Onafhankelijk bestuurder
Lid van het audit- en risicocomité
Belg – 65 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 23.10.2015
- Einde mandaat: 05.2024

Ervaring

Meer dan 20 jaar in de bank- en financiële sector, waaronder diverse leidinggevende functies

Aandelen in Aedifica

1.000

Andere actieve mandaten

Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe NV, Reacfin NV, Scottish Widows Europe

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

ADE, Alpha Insurance, Securex NV, Eurinvest Partners NV

STEFAN GIELENS, MRICS

Chief Executive Officer – Effectieve leider
Belg – 57 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 03.02.2006
- Einde mandaat: 05.2024

Ervaring

Meer dan 15 jaar als CEO van Aedifica, dat zich onder zijn leiding heeft ontwikkeld van een kleine start-up tot een Europese pure play-investeerder in zorgvastgoed

Aandelen in Aedifica

14.728

Andere actieve mandaten

Bestuurder van Happy Affairs BV als vaste vertegenwoordiger van Happy Affairs BV, bestuurder in Antem NV

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Bestuurder van Immo NV en Forum Estates NV

CHARLES-ANTOINE VAN AELST

Uitvoerend bestuurder
Chief Investment Officer – Effectieve leider
Belg – 37 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08.06.2020
- Einde mandaat: 05.2023

Ervaring

Bijna 15 jaar, begonnen als bedrijfsanalist bij Aedifica en opgeklommen tot investeringsmanager en Chief Investment Officer

Aandelen in Aedifica

3.839

Andere actieve mandaten

Bestuurder van Immo NV

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Bestuurder van Davidis NV

SVEN BOGAERTS

Uitvoerend bestuurder
Chief Mergers & Acquisitions Officer – Chief Legal Officer – Effectieve leider
Belg – 45 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08.06.2020
- Einde mandaat: 05.2023

Ervaring

Bijna 20 jaar, waarvan 14 jaar als advocaat gespecialiseerd in zakelijke vastgoedtransacties

Aandelen in Aedifica

4.600

Andere actieve mandaten

/

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Bestuurder van Immo NV

INGRID DAERDEN

Uitvoerend bestuurder
Chief Financial Officer – Effectieve leider
Belg – 48 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08.06.2020
- Einde mandaat: 05.2023

Ervaring

Meer dan 25 jaar, waarvan 10 jaar in vastgoedfinanciering

Aandelen in Aedifica

3.532

Andere actieve mandaten

/

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Bestuurder en zaakvoerder van JIND BV (de vennootschap werd ontbonden en vereffend), bestuurder van Immo NV; CFO van de OTN Systems-groep

PERTTI HUUSKONEN

Onafhankelijk bestuurder
Lid van het benoemings- en bezoldigingscomité
Fin – 66 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08.06.2020
- Einde mandaat: 05.2023

Ervaring

Bijna 40 jaar in de vastgoedsector, waaronder diverse leidinggevende functies

Aandelen in Aedifica

660

Andere actieve mandaten

Voorzitter van de raad van bestuur en CEO van Lunacon Oy, vice-voorzitter van de raad van bestuur van Ahlström Kiinteistö Oy en Hoivatilat en voorzitter van de raad van bestuur van Avain Yhtiöt

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Voorzitter van de raad van bestuur van Letho Group Oy en van Partnera Oy, vice-voorzitter van de raad van bestuur van KPY Novapolis Oy, lid van de raad van bestuur van Pro Kapital Group AS en van Kaleva Kustannus Oy

KATRIEN KESTELOOT

Onafhankelijk bestuurder
Lid van het audit- en risicocomité
Verantwoordelijk voor de interne audit
Belg – 60 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 23.10.2015
- Einde mandaat: 05.2024

Ervaring

Meer dan 30 jaar in de gezondheidszorgsector, in het bijzonder meer dan 20 jaar als CFO van UZ Leuven (universitair ziekenhuis)

Aandelen in Aedifica

146

Andere actieve mandaten

CFO University Hospitals Leuven, bestuurder van Hospex NV, VZW Faculty Club KU Leuven en Rendom VZW, voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Emmaüs VZW, lid van het treasury & investmentcomité UZL/LRD/KU Leuven

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Doctoraat in de economische wetenschappen en academische carrière aan KU Leuven, lid van verschillende adviesorganen bij de Vlaamse en Federale overheden, expert-adviseur ziekenhuisfinanciering bij het Ministerie van Sociale Zaken en Volksgezondheid, professor aan KU Leuven

ELISABETH MAY-ROBERTI

Onafhankelijk bestuurder
Voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité
Belg – 59 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 23.10.2015
- Einde mandaat: 05.2024

Ervaring

Meer dan 20 jaar in de vastgoedsector, met name als secretaris-generaal - general counsel van de Interparking-groep (AG Insurance)

Aandelen in Aedifica

266

Andere actieve mandaten

Diverse functies en mandaten binnen de Interparking-groep

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

/

LUC PLASMAN

Onafhankelijk bestuurder
Lid van het benoemings- en bezoldigingscomité en voorzitter van het investeringscomité
Belg – 69 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 27.10.2017
- Einde mandaat: 05.2023

Ervaring

Bijna 40 jaar in de vastgoedsector, waaronder diverse leidinggevende functies

Aandelen in Aedifica

418

Andere actieve mandaten

Bestuurder van Vana Real Estate NV, zaakvoerder van Elpee BV en secretaris-generaal van BLSC

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Diverse mandaten binnen de Wereldhave Belgium-groep, gedelegeerd bestuurder van Immo Guwy NV en voorzitter van BLSC

RAOUL THOMASSEN

Uitvoerend bestuurder
Chief Operational Officer - Effectieve leider
Nederlands - 48 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 10.05.2022
- Einde mandaat: 05.2025

Ervaring

Bijna 20 jaar in vastgoed en vermogensbeheer

Aandelen in Aedifica

1.046

Andere actieve mandaten

Listo Consulting BV, bestuurder van Profin Green Iberia NL BV

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Voorzitter ICSC Europe Retail Asset Management Committee en Profin Green Iberia ES SL (de vennootschap werd ontbonden en vereffend)

HENRIKE WALDBURG

Onafhankelijk bestuurder
Duits - 50 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 10.05.2022
- Einde mandaat: 05.2025

Ervaring

Bijna 20 jaar in de vastgoedsector bij een van de grootste Europese vastgoedinvesteringsbeheerders, met name de laatste 15 jaar in verschillende leidinggevende functies

Aandelen in Aedifica

55

Andere actieve mandaten

Verschillende functies en mandaten binnen Union Investment Real Estate GmbH, bestuurslid van de European Council of Shopping Places (ECSP)

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

/

MARLEEN WILLEKENS

Onafhankelijk bestuurder
Voorzitter van het audit- en risicocomité
Belg – 57 jaar

Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 27.10.2017
- Einde mandaat: 05.2023

Ervaring

Bijna 30 jaar als hoogleraar boekhouding en auditing aan KU Leuven en BI Norwegian Business School Oslo (Noorwegen)

Aandelen in Aedifica

150

Andere actieve mandaten

Gewoon hoogleraar KU Leuven, deeltijds onderzoeksprofessor aan BI Norwegian Business School, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Intervest NV

Verstreken mandaten gedurende de laatste 5 jaar

Diverse mandaten aan KU Leuven en BI Norwegian Business School en voorzitter van de bekwaamheidsexamenjury van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren

5.2 Mandaten die vervallen op de gewone algemene vergadering

De bestuurdersmandaten van mevrouw Marleen Willekens, mevrouw Ingrid Daerden, de heer Luc Plasman, de heer Pertti Huuskonen, de heer Sven Bogaerts en de heer Charles-Antoine van Aelst verstrijken na de gewone algemene vergadering van 9 mei 2023. Gezien hun professionele competenties en hun bijdrage tot de goede werking van de raad van bestuur en zijn comités, stelt de raad van bestuur - op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité - aan de gewone algemene vergadering voor om deze mandaten te hernieuwen.

5.3 Rol en verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur is erop gericht duurzame waardecreatie na te streven voor de aandeelhouders en overige stakeholders van Aedifica door de strategie en het beleid van de Vennootschap te bepalen en ondernemend, verantwoordelijk en ethisch leiderschap tot stand te brengen dat deze strategie en dit beleid kan ten uitvoer brengen binnen een kader dat doeltreffende controle en risicobeheersing mogelijk maakt.

5.4 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

In het boekjaar 2022 heeft de raad van bestuur 17 keer vergaderd. Naast de gebruikelijke wederkerende onderwerpen (in het bijzonder operationele en financiële rapportering, communicatiebeleid, strategie en investeringsbeleid) is de raad van bestuur ook bijeengekomen om (onder meer) zich uit te spreken in de volgende domeinen:

- Strategie:
 - de strategie en de ontwikkeling van de Vennootschap;
 - de navigatie van de Vennootschap in de gewijzigde maro-ecologische omgeving.
- Operationeel:
 - de nasleep van de COVID-pandemie en de impact op de portefeuille;
 - de gevolgen van de inflatie, de gestegen energie- en personeelskosten voor de exploitanten;
 - meer aandacht voor de controle en het toezicht op de kwaliteit van de zorg in de woonzorgcentra van Aedifica.
- Investerings:
 - de analyse en goedkeuring van (des)investerings- en (her)ontwikkelingsdossiers;
 - de verwerving van zorgvastgoed in nieuwe markten.
- Financieel:
 - de kapitaalverhoging via een accelerated bookbuild (ABB) in het kader van het toegestane kapitaal;
 - twee kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal door middel van inbreng in natura tot verwerving van vastgoed.
- Governance:
 - de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele vergoeding;
 - samenstelling van de raad van bestuur en het uitvoerend comité.

- Human resources:
 - de interne organisatie van de Vennootschap en uitbouw van de organisatiestructuur over de verschillende landen waarin de Groep actief is.
- Interne controle:
 - de organisatie en activiteiten van de interne controle (compliance, risicobeheer en interne auditfunctie), met inbegrip van een actieplan om in 2023 de IT-prestaties en het cyberbeveiligingsniveau van de Vennootschap te evalueren.
- ESG:
 - duurzaamheidsverslag 2021 en het duurzaamheidsactieplan om voor de vastgoedportefeuille tegen 2050 netto nul-emissies bereiken, op basis van het werk en de verslagen van het Sustainability Steering Committee, zoals gevalideerd door het uitvoerend comité;
 - de deelname aan de GRESB.

5.5 Comités van de raad van bestuur

Binnen de raad van bestuur werden drie gespecialiseerde comités opgericht: het audit- en risicocomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het investeringscomité, die de raad van bestuur bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen. Die comités hebben geen beslissingsbevoegdheid, maar vormen een adviesorgaan en rapporteren aan de raad van bestuur, die vervolgens de beslissingen neemt.

Voor alle comités geldt dat ze naar keuze leden van het uitvoerend comité alsook uitvoerend en leidinggevend personeel kunnen uitnodigen om comitévergaderingen bij te wonen en om relevante informatie en inzichten aan te dragen die betrekking hebben op hun verantwoordelijkheidsgebied. Bovendien heeft elk comité de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken zonder dat daarbij een lid van het uitvoerend comité bij aanwezig is.

Elk comité kan ook, op kosten van de Vennootschap, extern professioneel advies inwinnen over onderwerpen die onder de specifieke bevoegdheden van het comité vallen, op voorwaarde dat de voorzitter van de raad van bestuur vooraf wordt ingelicht en met inachtneming van de financiële gevolgen voor de Vennootschap. Na elke vergadering van een comité ontvangt de raad van bestuur een verslag over de bevindingen en aanbevelingen van het betrokken comité, alsook mondelinge feedback tijdens een volgende vergadering van de raad van bestuur.

Audit- en risicocomité

Op 31 december 2022 bestaat het audit- en risicocomité uit drie onafhankelijke bestuurders: mevrouw Willekens (voorzitter van het audit- en risicocomité), mevrouw Kesteloot en de heer Wibaut. Hoewel de CEO en de CFO geen deel uitmaken van het audit- en risicocomité, wonen ze de vergaderingen bij.

De samenstelling van het audit- en risicocomité en de aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de wettelijke voorwaarden. De onafhankelijke bestuurders van Aedifica voldoen aan de criteria vervat in artikel 7:87 WvV en aan artikel 3.5 van de CG Code 2020. Bovendien beschikken alle leden van het audit- en risicocomité over de nodige bekwaamheid op vlak van boekhouding en audit, zowel door hun opleidingsniveau als door hun ervaring in die materie.

Tijdens het boekjaar 2022 is het comité vijfmaal samengekomen. De commissaris van de Vennootschap werd tijdens het boekjaar tweemaal gehoord door het audit- en risicocomité.

Tijdens het boekjaar 2022 werden voornamelijk de volgende punten besproken:

- driemaandelijks nazicht van de rekeningen, periodieke pers-berichten en financiële verslagen;
- onderzoek, samen met het uitvoerend comité, van de interne managementprocedures en onafhankelijke controlefuncties;
- opvolging van de normatieve en wettelijke evoluties;
- bespreking van het interne auditverslag.

Benoemings- en bezoldigingscomité

Op 31 december 2022 bestaat het benoemings- en bezoldigingscomité uit drie onafhankelijke bestuurders: mevrouw May-Roberti (voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité), de heer Plasman en de heer Huuskonen. Hoewel de heer Wibaut (voorzitter van de raad van bestuur) en de heer Gielens (CEO) geen deel uitmaken van dit comité, worden beiden uitgenodigd om in zekere mate deel te nemen aan bepaalde vergaderingen van het comité, afhankelijk van de onderwerpen die worden behandeld.

De samenstelling van het benoemings- en bezoldigingscomité en de aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de wettelijke voorwaarden. Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat volledig uit onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 7:87 WvV en artikel 3.5 van de CG Code 2020, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van bezoldigingsbeleid.

Tijdens het boekjaar 2022 heeft het comité zesmaal vergaderd voornamelijk om de volgende punten te bespreken:

- samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur;
- samenstelling en evaluatie van de leden van het uitvoerend comité en hun vergoeding, met inbegrip van de toekenning van een variabele vergoeding voor het boekjaar 2022;
- voorbereiding van het remuneratieverslag; en
- organisatie van de Vennootschap.

Investeringscomité

Op 31 december 2022 bestaat het investeringscomité uit twee onafhankelijke bestuurders en één uitvoerende bestuurder: de heer Plasman (voorzitter van het investeringscomité), de heer Wibaut en de heer Gielens.

Tijdens het boekjaar 2022 heeft het comité tweemaal vergaderd om dossiers rond investeringsopportuniteiten te analyseren en evalueren. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd wanneer een formele vergadering niet nodig was.

5.6 Aanwezigheden van de bestuurders en bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

Meer informatie over de aanwezigheden van de bestuurders en de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders is terug te vinden in het remuneratiebeleid (zie Aedifica's corporate governance charter) en het remuneratieverslag (zie pagina 111).

5.7 uitvoerend comité en effectieve leiders

Het uitvoerend comité is samengesteld uit de volgende personen, die tevens allen effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet. De leden van het uitvoerend comité worden benoemd door de raad van bestuur op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité.

Naam	Functie	Functie / beschrijving	Begin mandaat	Aandelen in Aedifica
Stefaan Gielens, MRICS Belg – 57 jaar	Chief Executive Officer (CEO)	• Opvolging van de algemene activiteiten van de Groep • Drijvende kracht achter de strategie en de internationalisering van de Groep • Uitvoerend bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité, lid van het investeringscomité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van CEO is van onbepaalde duur	3 februari 2006	14.728
Ingrid Daerden Belg – 48 jaar	Chief Financial Officer (CFO)	• Verantwoordelijk voor de financiële activiteiten van de Groep • Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité, Risk Manager en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van CFO is van onbepaalde duur	1 september 2018	3.532
Raoul Thomassen Nederlander – 48 jaar	Chief Operating Officer (COO)	• Verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering en de dagelijkse werking van de Groep • Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van COO is van onbepaalde duur	1 maart 2021	1.046
Charles-Antoine Van Aelst Belg – 37 jaar	Chief Investment Officer (CIO)	• Verantwoordelijk voor de investeringsactiviteiten van de Groep • Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van CIO is van onbepaalde duur	1 oktober 2017	3.839
Sven Bogaerts Belg – 45 jaar	Chief Legal Officer/ Chief Mergers & Acquisitions Officer (CLO/CM&AO)	• Verantwoordelijk voor de juridische dienst van de Groep en de nationale en internationale fusies en overnames • Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica • Het mandaat van CLO/CM&AO is van onbepaalde duur	1 oktober 2017	4.600

Vergoeding

Meer informatie over de vergoeding van de leden van het uitvoerend comité vindt u in het remuneratiebeleid (zie het Corporate Governance Charter van Aedifica) en het remuneratieverslag (zie pagina 115).

Rol en verantwoordelijkheden van het uitvoerend comité

Overeenkomstig artikel 16 van de statuten van de Vennootschap heeft de raad van bestuur aan het uitvoerend comité bijzondere beperkte beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden gedelegeerd om het in staat te stellen zijn rol te vervullen.

Voor de verdeling van de bevoegdheden tussen het uitvoerend comité en de raad van bestuur en voor de andere aspecten van de werking van het uitvoerend comité wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter van Aedifica (beschikbaar op de website).

6. Diversiteit in de raad van bestuur en het uitvoerend comité

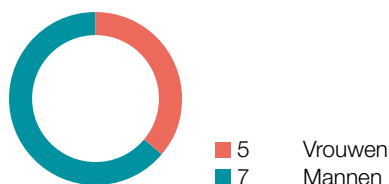
Diversiteit op het niveau van de raad van bestuur en het uitvoerend comité maakt deel uit van de algemene doelstellingen van Aedifica inzake diversiteit, billijkheid en inclusie, zoals beschreven in het diversiteitsbeleid (zie pagina 69).

Diversiteit op het niveau van de raad van bestuur

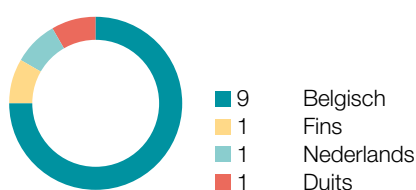
Overeenkomstig de Belgische wettelijke vereisten moet minstens een derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht zijn dan de andere leden. De raad van bestuur volgt deze wettelijke vereisten en deze zijn ook geïntegreerd in het aanwervings- en benoemingsproces van de raad. De precieze gendersamenstelling schommelt in de tijd naarmate er posten vrijkomen en hangt ook af van de complementariteit tussen de verschillende leden met betrekking tot diverse facetten van diversiteit (waarvan gender er één is). Naast genderdiversiteit en de toenemende aandacht voor de internationale samenstelling van de raad van bestuur, streeft de raad van bestuur altijd naar een evenwichtige mix van diversiteit qua vaardigheden, ervaring, nationaliteit, leeftijd, onafhankelijkheid, ambtstermijn en andere relevante criteria.

Raad van bestuur

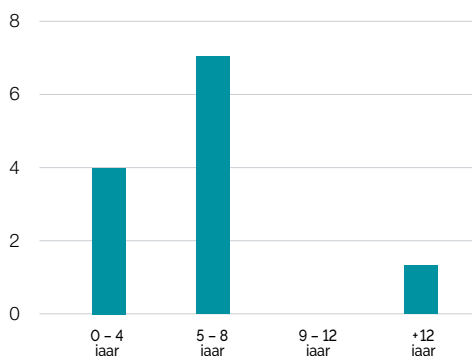
GESLACHT



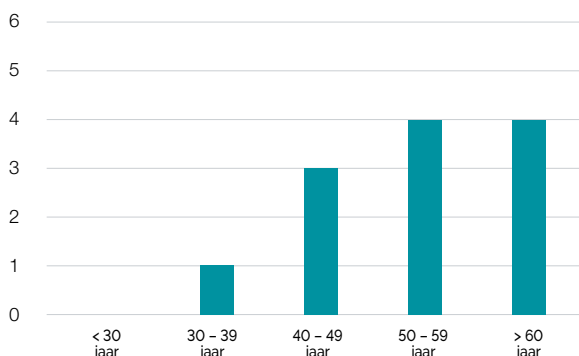
NATIONALITEIT



DIENSTJAREN



LEEFTIJD



STATUS

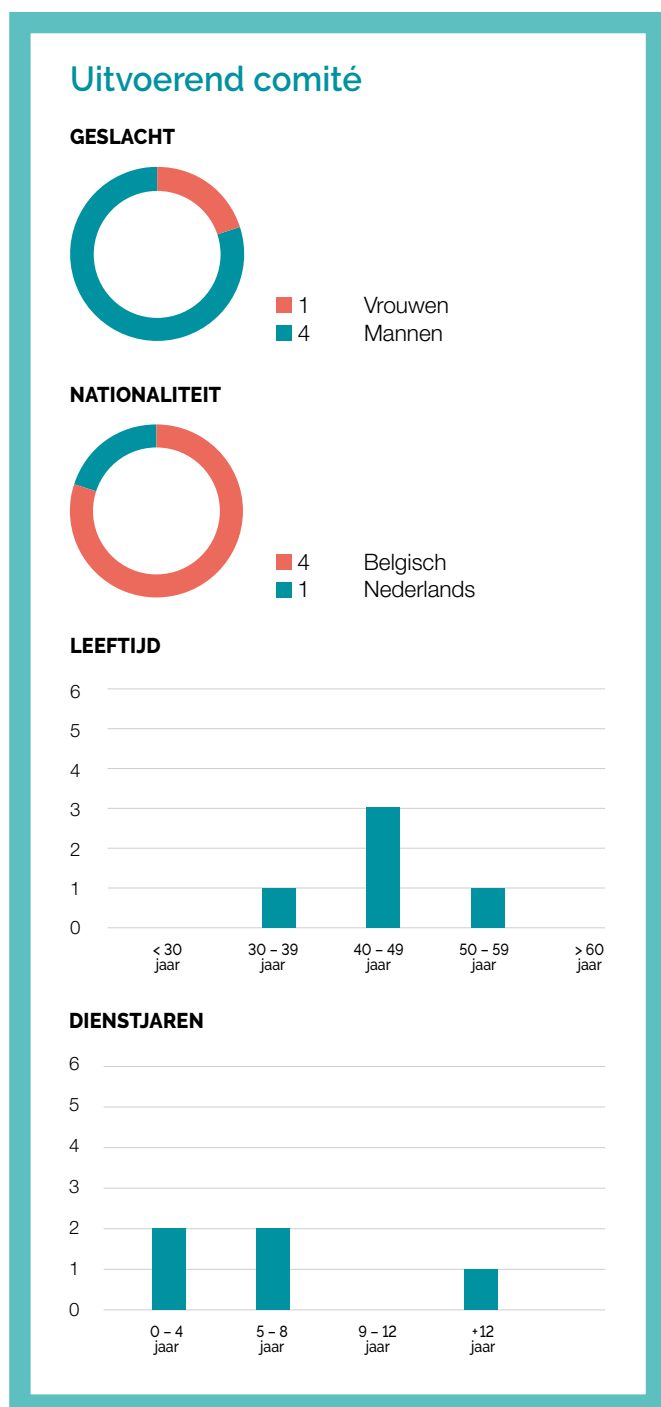


VAARDIGHEDEN



Diversiteit op het niveau van het uitvoerend comité

Voor de samenstelling van het uitvoerend comité gelden geen wettelijke vereisten inzake geslacht. Toch streeft de Vennootschap ook hier, via de raad van bestuur die de leden van het uitvoerend comité benoemt, naar genderdiversiteit in de samenstelling van het uitvoerend comité. De algemene doelstelling is echter om niet alleen zorgvuldig aandacht te besteden aan één aspect van diversiteit, maar aan diversiteit in al haar aspecten om een complementariteit van competenties, nationale en internationale ervaring, persoonlijkheden en profielen te waarborgen, naast de deskundigheid en integriteit die vereist zijn voor de uitoefening van de functie.



7. Evaluatie van de raad van bestuur en zijn comités

Onder leiding van zijn voorzitter evalueert de raad van bestuur regelmatig (en ten minste om drie jaar) zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités.

Die evaluatie heeft vier doelstellingen:

- de werking van de raad van bestuur en zijn comités beoordelen;
- controleren of belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder beoordelen aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités en zijn constructieve bijdrage aan de besprekingen en de besluitvorming;
- beoordelen of de huidige samenstelling van de raad van bestuur en de comités strookt met de behoeften van de Groep.

Daarnaast evalueert de raad van bestuur ook om de vijf jaar of de huidige monistische governancestructuur van de Vennootschap nog altijd geschikt is.

De raad van bestuur wordt voor die evaluatie bijgestaan door het benoemings- en bezoldigingscomité en indien nodig ook door externe deskundigen.

De bijdrage van elke bestuurder wordt regelmatig geëvalueerd, zodat indien nodig de samenstelling van de raad van bestuur kan worden aangepast aan eventueel gewijzigde omstandigheden. Bij een herbenoeming worden de bijdrage en de prestaties van de bestuurder geëvalueerd op basis van een vooraf bepaalde en transparante procedure. De raad van bestuur zorgt ervoor dat er passende plannen bestaan voor de opvolging van de bestuurders en ziet erop toe dat bij alle benoemingen en herbenoemingen (zowel van uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders) het evenwicht van competenties en ervaring in de raad van bestuur behouden blijft.

De niet-uitvoerende bestuurders evalueren regelmatig hun interactie met het uitvoerend comité. Daartoe komen zij minstens eenmaal per jaar samen in afwezigheid van de leden van het uitvoerend comité.

De laatste algemene evaluatie van de raad van bestuur en de comités van de raad vond eind 2020/begin 2021 plaats. De raad van bestuur evalueerde zijn doeltreffendheid en samenwerking met het uitvoerend comité volgens de formele procedure beschreven in het Corporate Governance Charter (met inbegrip van een anonieme enquête en feedbacksessies over het resultaat van de enquête). Over het algemeen was de raad van bestuur positief over zijn rol, verantwoordelijkheden, samenstelling en werking en over die van zijn comités, alsook over de interactie met het uitvoerend comité. Bovendien concludeerde de raad dat elke bestuurder afzonderlijk de rol van bestuurder op een correcte en constructieve manier heeft ingevuld.

Aandachtspunten waren onder meer de verdere diversificatie qua geslacht en internationalisering van de raad van bestuur. De aandachtspunten worden verder opgevolgd door de raad van bestuur. In dit verband werd mevrouw Henrike Waldburg (zie biografie op pagina 105) op voorstel van de raad van bestuur door de gewone algemene vergadering van 10 mei 2022 benoemd tot nieuwe bestuurder ter vervanging van de heer Franken, wiens bestuursmandaat was afgelopen en niet kon worden verlengd, rekening houdend met de leeftijdsgrens van 72 jaar.

In de tweede helft van 2023 zal een nieuwe evaluatie van de raad plaatsvinden.

In 2022 heeft Aedifica solide resultaten neergezet



+35
zorglocaties



+2.900
bewoners



+775 mln €
reële waarde van de
vastgoedportefeuille*



Verbetering
van alle duurzaamheidsscores



4,76 €/aandeel
EPRA earnings*



43,6%
schuldgraad

8. Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag werd opgesteld volgens de bepalingen van artikel 3:6 §3 WvV en voldoet aan de principes van de CG Code 2020. Het is ook opgesteld met inachtneming van de niet-bindende ontwerprichtsnormen van de Europese Commissie voor de gestandaardiseerde presentatie van het remuneratieverslag¹.

Het remuneratieverslag geeft een volledig overzicht van de bezoldiging, met inbegrip van alle voordelen in welke vorm ook, toegekend of verschuldigd tijdens het boekjaar 2022 aan elk van de niet-uitvoerende bestuurders en leden van het uitvoerend comité in toepassing van het remuneratiebeleid, waarbij, in voorkomend geval, de werkelijke prestaties worden vergeleken met de vooropgestelde doelstellingen.

Op 11 mei 2021 heeft de algemene vergadering van Aedifica het nieuwe remuneratiebeleid goedgekeurd met een ruime meerderheid (95,20% van de uitgebrachte stemmen). Dat nieuwe beleid werd van kracht op 1 januari 2021 en kan worden geraadpleegd op onze website. Het laatste remuneratieverslag over het boekjaar 2021 werd eveneens goedgekeurd door een ruime meerderheid van de aandeelhouders (83,93% van de uitgebrachte stemmen op de algemene vergadering van 10 mei 2022).

De raad van bestuur heeft op geen enkel punt afgeweken van het goedgekeurde remuneratiebeleid.

8.1 Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders voor het boekjaar 2022

De gewone algemene vergadering van de Vennootschap heeft de volgende remuneratie vastgesteld voor de niet-uitvoerende bestuurders²:

- Raad van bestuur
 - Voorzitter: vaste jaarlijkse remuneratie van 90.000 € + 1.000 € per bijgewoonde vergadering
 - Lid: vaste jaarlijkse remuneratie van 35.000 € + 1.000 € per bijgewoonde vergadering
- Audit- en risicocomité
 - Voorzitter: vaste jaarlijkse remuneratie van 15.000 € + 900 € per bijgewoonde vergadering
 - Lid: vaste jaarlijkse remuneratie van 5.000 € + 900 € per bijgewoonde vergadering
- Benoemings- en bezoldigingscomité / Investeringscomité
 - Voorzitter: vaste jaarlijkse remuneratie van 10.000 € + 900 € per bijgewoonde vergadering
 - Lid: 900 € per bijgewoonde vergadering

Daarnaast heeft de raad van bestuur besloten de heer Huuskonen en mevrouw Waldburg een speciale reisonkostenvergoeding toe te kennen van 300 € per (retour)reis, op grond van de bevoegdheid die de raad van bestuur krachtens het remuneratiebeleid heeft om geval per geval aan niet-uitvoerende bestuurders die vergaderingen van de raad van bestuur bijwonen in een ander land dan het land waar zij woonachtig zijn, een speciale reisonkostenvergoeding van 300 € toe te kennen als vergoeding voor hun reistijd. De tabel hieronder geeft een overzicht van de aanwezigheid van de niet-uitvoerende bestuurders op de vergaderingen van de raad van

1. Ontwerprichtsnormen voor de gestandaardiseerde presentatie van het remuneratieverslag uit hoofde van Richtlijn 2007/36/EG, zoals gewijzigd door Richtlijn (EU) 2017/828 met betrekking tot het aanmoedigen van langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders.

2. Zie de beslissingen van de gewone algemene vergaderingen van 28 oktober 2016, 22 oktober 2019 en 11 mei 2021.

bestuur en van de comités, evenals van de remuneratie die zij voor het boekjaar 2022 als bestuurder van Aedifica hebben ontvangen. De bedragen van de remuneratie stemmen overeen met de bedragen die werden goedgekeurd door de gewone algemene vergaderingen waarnaar hierboven wordt verwezen en liggen, op basis van een vergelijkende studie van Willis Towers Watson van 2020 met de BEL20-ondernemingen als referentiegroep, onder het 25^{ste} percentiel van de markt.

De structuur van de remuneratie stemt overeen met het remuneratiebeleid: een vaste, lineaire remuneratie in geld. Niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden remuneratie (zoals bonussen, aandelen of aandelenopties), voordelen in natura of voordelen met betrekking tot pensioenplannen. Bijgevolg is de verhouding tussen vaste en variabele remuneratie 100% vast en 0% variabel.

In overeenstemming met het remuneratiebeleid en om te voldoen aan de geest van principe 7.6 van de CG Code 2020 zijn de niet-uitvoerende bestuurders evenwel verplicht om jaarlijks in het aandelenregister van de Vennootschap een aantal aandelen te laten registreren dat gelijk is aan 10% van hun jaarlijkse vaste brutoremuneratie als lid van de raad van bestuur, berekend op basis van de gemiddelde beurskoers gedurende de maand december

van het voorgaande jaar. In toepassing van die regel dienden de niet-uitvoerende bestuurders, met uitzondering van de voorzitter, voor het jaar 2022 een minimum van 31 aandelen in het aandelenregister in te schrijven, terwijl de voorzitter een minimum van 80 aandelen diende in te schrijven.

Alle niet-uitvoerende bestuurders hebben het vereiste aantal aandelen geregistreerd in het aandelenregister van de vennootschap, met uitzondering van mevrouw Waldburg die pas in 2022 tot bestuurder werd benoemd en die de vereiste registraties in 2023 zal verrichten. Deze aandelen moeten op naam worden gehouden tot ten minste één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en in ieder geval tot ten minste drie jaar nadat de aandelen zijn geregistreerd.

De combinatie van een vaste vergoeding in geld en de verplichting voor de niet-uitvoerende bestuurders om te investeren in het kapitaal van de Vennootschap, gekoppeld aan een verplichting om de verworven aandelen op lange termijn aan te houden, stelt de Vennootschap in staat de leden van de raad van bestuur passend te verlonen voor hun werk op basis van marktcompetitieve vergoedingsniveaus, en tegelijkertijd de link met de strategie, het langetermijnbelang en de duurzaamheid van de Vennootschap te versterken.

Naam	Raad van bestuur aanwezigheid	Audit- en risicocomité aanwezigheid	Benoemings- en bezoldigingscomité aanwezigheid	Investeringscomité aanwezigheid	Vaste remuneratie (€)	Presentiegeld (€)	Reisunkostenvergoeding (€)	Totale remuneratie (€)
Jean Franken	7/7		4/4	1/1	16.028	11.500		27.528
Pertti Huuskonen	17/17		2/2		35.000	18.800	2.100	55.900 ³
Katrien Kesteloot	17/17	5/5			40.000	21.500		61.500
Elisabeth May-Roberti	16/17		6/6		45.000	21.400		66.400
Marleen Willekens	16/17	5/5			50.000	20.500		70.500
Luc Plasman	16/17		6/6	2/2	41.397	23.200		64.597
Serge Wibaut	16/17	5/5		2/2	95.000	22.300		117.300
Henrike Waldburg	9/10				22.390	9.000	300	31.690
Totaal					344.815	148.200		495.415

8.2 Remuneratie van de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2022

8.2.1 Aedifica's remuneratiefilosofie

De basisprincipes van Aedifica's remuneratiebeleid voor de leden van het uitvoerend comité steunen op een evenwichtige benadering tussen marktcompetitieve standaarden, de verhouding tussen vaste en variabele remuneratie en de economische en sociale bijdrage van de Vennootschap gekoppeld aan bepaalde niet-financiële parameters van de variabele remuneratie:

- vergoeding op marktcompetitieve niveaus (rekening houdend met zowel vaste als variabele remuneratiecomponenten), bereikt door benchmarking met een marktreferentiegroep;
- prestatiebeloning die financiële en niet-financiële prestaties stimuleert en duurzame en winstgevende groei op lange termijn genereert. De remuneratiedoelstelling streeft naar 55% van de totale remuneratie in basissalaris en 45% in variabele remuneratie op korte en lange termijn, teneinde een sterke

samenhang te behouden met de financiële prestatiedoelstellingen van de Vennootschap, haar strategie voor waardecreatie op lange termijn en haar risicotolerantie. De variabele beloning op korte en lange termijn wordt gelijk gewogen (50/50);

- differentiatie op basis van ervaring en verantwoordelijkheid, zodat de vergoeding van de individuele leden van het uitvoerend comité afgestemd is op hun respectieve verantwoordelijkheden, relevante ervaring, vereiste competenties en prestaties;
- evenwicht vinden tussen de belangen van alle stakeholders, met de nodige aandacht voor de standpunten van de aandeelhouders en de samenleving, door best practices inzake deugdelijk bestuur na te leven, doelstellingen voor de variabele vergoedingsplannen te bepalen op basis van financiële en niet-financiële doelstellingen en een transparant, eenvoudig en duidelijk remuneratiebeleid te voeren.

3. Na de overname van Hoivatilat door Aedifica begin 2020 telt de raad van bestuur van Hoivatilat nog steeds drie Finse onafhankelijke bestuurders. Hun mandaat wordt bezoldigd volgens de gebruikelijke praktijken die reeds vóór de overname binnen Hoivatilat bestonden. De heer Huuskonen is een van die drie onafhankelijke bestuurders en is tevens vice-voorzitter van de raad van bestuur van Hoivatilat. Voor dat mandaat heeft hij voor het boekjaar 2022 een bezoldiging ontvangen van 46.896 € (39.996 € vast; 6.900 € presentiegeld) die niet is opgenomen in de bovenstaande tabel betreffende de bezoldiging van de mandaten van Aedifica's raad van bestuur. Dit brengt de totale bezoldiging die de heer Huuskonen van de Aedifica-groep ontvangt op 102.795 €.

8.2.2 Structuur van de remuneratie

8.2.2.1 Vaste remuneratie

De vaste vergoeding bestaat uit een vaste cashvergoeding, zoals bepaald in de managementovereenkomsten met de individuele leden van het uitvoerend comité.

Sinds het boekjaar 2009/2010 kent de Vennootschap de leden van het uitvoerend comité in het kader van hun vaste vergoeding ook een jaarlijkse bonus in geld toe, waarvan de netto-opbrengst na belastingen integraal dient te worden aangewend voor de aankoop van Aedifica-aandelen met een korting. Dat 'fixed long-term incentive plan' werd voor het eerst aangekondigd in het jaarlijks financieel verslag van 2008/2009 en wordt hieronder verder toegelicht.

Terwijl het nieuwe remuneratiebeleid (goedgekeurd door de algemene vergadering van 2021) voorziet in een nieuw - prestatiegebonden - variabel langetermijnincentiveplan, werd het huidige langetermijnincentiveplan in overeenstemming met het remuneratiebeleid niettemin verlengd tot 2022. Het nieuwe prestatiegerelateerde langetermijnincentiveplan zal pas begin 2024 voor het eerst worden toegekend, na voltooiing van de eerste driejarige prestatiecyclus (2021-2023) en afhankelijk van de verwezenlijking van de KPI's tijdens de prestatiecyclus. Daarom werd, zoals uiteengezet in het remuneratiebeleid, om een materieel verlies in remuneratie over de jaren 2021 en 2022 voor de leden van het uitvoerend comité te vermijden, het huidige vaste langetermijnincentiveplan verlengd tot 2022 en wordt het in 2023 stopgezet.

In dat verband heeft de raad van bestuur op 22 februari 2022 beslist om, in toepassing van artikel 7:91 W.Ven. en het remuneratiebeleid, in het kader van het jaarlijkse (huidige) vaste langetermijnincentiveplan een brutobezoldiging van 184.112 € toe te kennen voor de CEO en 105.207 € voor elk ander lid van het uitvoerend comité voor de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2022 onder de voorwaarden zoals hierna uiteengezet (het 'LTIP 2022'). Na inhouding van de roerende voorheffing hebben de leden van het uitvoerend comité aandelen gekocht tegen een eenheidsprijs die gelijk is aan de laatst gekende slotkoers van het aandeel vermenigvuldigd met een factor 100/120, overeenkomstig commentaar 36/16 van het Belgische Wetboek van Inkomstenbelastingen, d.w.z. tegen een aandelenprijs van 83,25 € (de slotkoers op 7 maart 2022 van 99,90 € vermenigvuldigd met 100/120). Ter uitvoering van dit 'long-term incentive plan' verwierf de CEO 1.028 aandelen, de CFO en de COO elk 587 aandelen, de CLO/CM&AO en CIO elk 588 aandelen. Het LTIP 2021 voorziet in een verwervingsregeling gespreid

over een periode van drie jaar (jaar 0: 0% verworven; jaar 1: 20% verworven; jaar 2: 50% verworven; jaar 3: 100% verworven) en in voorwaarden voor definitieve verwerving die zijn afgestemd op wat in de markt gebruikelijk is en algemeen als aanvaardbaar wordt beschouwd, in overeenstemming met de voorwaarden van de vorige langetermijnincentiveplannen, zoals aangepast bij besluit van de raad van bestuur van 17 december 2020 om tegemoet te komen aan de bezorgdheid van de aandeelhouders (zie remuneratieverslag 2019/2020) (in het bijzonder het schrappen van de overname- en zeggenschapswijzigingsclausules uit de 'good leaver'-uitzonderingen).

De brutovergoeding die aan de leden van het uitvoerend comité wordt toegekend in het kader van het long-term incentive plan 2022 bestaat uit dezelfde bedragen als in het vorige plan, behoudens indexering.

In het remuneratieverslag 2021 werd aangegeven dat de raad van bestuur een benchmarkstudie zou bestellen bij de onafhankelijke gespecialiseerde consultant Willis Towers Watson om de marktconformiteit van de remuneratie van de leden van het comité zoals voorzien in het remuneratiebeleid te beoordelen (de laatste benchmarkstudie uitgevoerd door Willis Towers Watson dateert reeds van juni 2019). Deze benchmarkstudie werd door Willis Towers Watson uitgevoerd in de eerste helft van 2022. De benchmarkgroep bestond uit de volgende Europese peers: Cofinimmo, Immoel, Warehouses de Pauw, Gecina, Icade, Klepierre, Korian, Orpea, Deutsche Wohnen, Patrizia, Vonovia, Grand City Properties, Shurgard Self Storage, Eurocommercial Properties, Redevco, Fabège, Hemso, SBB, PSP Swiss Property, Assura, Hammerson, Land Securities Group en Segro.

Op basis van het resultaat van deze benchmark besliste de raad van bestuur op 29 maart 2022, op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité, om de vaste vergoeding van de leden van het uitvoerend comité te verhogen zoals hierna beschreven, ten einde de totale vergoeding binnen een marge te brengen van wat op basis van de benchmark en de markttarieven van de peer group als competitieve vergoedingsniveaus voor bestuurders worden beschouwd.

In dat verband werden de vaste vergoedingen van de leden van het uitvoerend comité als volgt aangepast:

- CEO: verhoging van de vaste vergoeding gespreid over drie jaar, als volgt:
 - vanaf 1.07.2022: verhoging tot 550.000 €;
 - vanaf 1.07.2023: verhoging met 50.000 € (plus indexering van dit bedrag per 1.07.2023);
 - vanaf 1.07.2024: verhoging met 50.000 € (plus indexering van dit bedrag per 01.07.2024);
- CFO: verhoging van de vaste vergoeding tot 380.000 € per 1.07.2022;
- CM&AO.CLO: verhoging van de vaste vergoeding tot 320.000 € per 1.07.2022;
- CIO: verhoging van de vaste vergoeding tot 310.000 € per 1.07.2022;
- COO: verhoging van de vaste vergoeding tot 294.200,60 € per 1.07.2022.

De leden van het uitvoerend comité ontvangen geen bijkomende vergoeding voor de uitoefening van hun mandaat als bestuurder van Aedifica en haar dochterondernemingen en ontvangen geen vergoeding van de dochterondernemingen van Aedifica.

Tampere Sisunaukio
- Tampere (FI)



Overzicht van de in 2022 verworven aandelen in het kader van de langetermijnincentiveplannen

Onderstaande tabel geeft een gedetailleerd overzicht van het aantal aandelen dat de leden van het uitvoerend comité in de loop van

de voorbije jaren hebben verworven in het kader van de langetermijnincentiveplannen (vermeld in de vorige jaarverslagen) en die in de loop van 2022 zijn verworven.

Naam	Omschrijving van het plan	Verwervingsdatum van LTIP-aandelen	Totaal aantal verworven LTIP-aandelen	Verwervingsprijs van LTIP-aandelen	Aantal in 2022 verworven LTIP-aandelen	Aantal nog niet verworven aandelen
Stefaan Gielens	Ad Hoc LTIP	24/07/2019	1.173	79,17	586	/
		15/06/2020	171	81,33	51	86
	2019/2020 LTIP	12/12/2019	1.215	89,50	607	/
	2020 LTIP	17/12/2020	501	81,08	150	251
	2021 LTIP	15/04/2021	964	84,25	192	772
Ingrid Daerden	Ad Hoc LTIP	24/07/2019	1.028	83,25	/	1.028
		14/03/2022				
	2019/2020 LTIP	12/12/2019	588	79,17	294	/
	2020 LTIP	17/12/2020	680	107,40	340	/
	2021 LTIP	17/12/2020	286	81,08	85	143
Sven Bogaerts	Ad Hoc LTIP	15/04/2021	552	84,25	110	442
		14/03/2022	587	83,25	/	587
	2019/2020 LTIP	12/12/2019	587	83,25	/	587
	2020 LTIP	17/12/2020	586	79,17	293	/
	2021 LTIP	17/12/2020	648	107,40	324	/
Charles-Antoine van Aelst	Ad Hoc LTIP	17/12/2020	286	81,08	85	143
		15/04/2021	551	84,25	110	441
	2019/2020 LTIP	15/04/2021	588	83,25	/	588
	2020 LTIP	14/03/2022	586	79,17	293	/
	2021 LTIP	12/12/2019	633	107,40	316	/
Raoul Thomassen	Ad Hoc LTIP	17/12/2020	286	81,08	85	143
		15/04/2021	551	84,25	110	441
	2019/2020 LTIP	15/04/2021	588	83,25	/	588
	Ad Hoc LTIP	14/03/2022	587	83,25	/	

8.2.2.2 Variabele remuneratie

Variabele remuneratie op korte termijn

Zoals beschreven in het remuneratiebeleid hebben de leden van het uitvoerend comité recht op een jaarlijkse bonus, afhankelijk van de verwezenlijking van zowel collectieve als persoonlijke doelstellingen.

De bonus bedraagt bij het behalen van de prestatiedoelstellingen 40% van de jaarlijkse vaste remuneratie. Indien de werkelijke prestaties onder het vastgestelde drempelniveau liggen, is geen bonus verschuldigd. Bovendien wordt de werkelijke bonus bepaald op maximum 50% van de jaarlijkse vaste remuneratie die wordt betaald indien de prestaties op of boven het erkende maximale prestatieniveau liggen. De totale jaarlijkse bonus kan dus variëren tussen 0 en 50% van de jaarlijkse vaste remuneratie, afhankelijk van de verwezenlijking van de doelstellingen.

De prestatiedoelstellingen, de prestatiedrempels en de maximale prestatieniveaus worden elk jaar vastgesteld bij het begin van de jaarlijkse prestatiecyclus.

De effectief verdiende bonus wordt bepaald op basis van de volgende evenwichtige mix van zowel collectieve als persoonlijke financiële en niet-financiële KPI's (kritieke prestatie-indicatoren) en bijbehorende wegingsfactoren (% gewicht tussen haakjes):

Collectieve KPI's (85%)		Persoonlijke KPI's (15%)
Winst per aandeel (70%)	Operationele marge (15%)	Persoonlijke doelstellingen ter ondersteuning van de strategische doelstellingen van de Vennootschap

Op 15 februari 2023 heeft de raad van bestuur, op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité en na validering van de financiële resultaten per 31 december 2022 door het audit- en risicocomité, besloten dat voldaan is aan de kwantitatieve en kwalitatieve criteria die in de beslissing van de raad van 29 maart 2022 zijn vastgesteld voor het jaarlijkse kortetermijnincentiveplan voor 2022 en die zijn bepaald in overeenstemming met het remuneratiebeleid, voor de uitbetaling van de variabele remuneratie aan de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2022, en wel als volgt:

Periode 1 januari 2022 – 31 december 2022	Relatieve weging	Doelstelling van de raad van bestuur	Realisatie op 31 december 2022
De geconsolideerde EPRA Earnings* per aandeel	70%	4,91 € gebaseerd op 36.308.157 aandelen (maximaal erkende prestatie)	EPRA Earnings* per aandeel van 4,76 € op basis van een gewogen gemiddelde van 38.113.384 aandelen over de periode van 38.113.384 aandelen (d.w.z. 5,15 € op basis van 36.308.157 aandelen) Beter dan maximaal erkende prestatie (125% van beoogde bonus toegekend)
Geconsolideerde EBIT-marge* (bedrijfsresultaat vóór portefeuilleresultaat gedeeld door de nettohuurinkomsten)	15%	83,80% (maximaal erkende prestatie)	Geconsolideerde EBIT marge* van 84,60% Beter dan maximaal erkende prestatie (125% van beoogde bonus toegekend)
Individuele kwalitatieve en organisatie-versterkende doelstellingen	15%	Individuele streefniveaus behaald Uitstekend (125% van beoogde bonus toegekend)	

Variabele remuneratie op lange termijn

Zoals beschreven in het remuneratiebeleid hebben de leden van het uitvoerend comité recht op een langetermijnincentive die voorwaardelijk wordt toegekend en waarvan het onvoorwaardelijk worden afhankelijk is van de realisatie van kritieke prestatie-indicatoren (KPI's) over een periode van drie jaar (de prestatiecyclus).

De toegekende incentive bij het behalen van de prestatiedoelstellingen is gelijk aan 40% van de jaarlijkse vaste remuneratie bij toekenning. Indien de werkelijke prestaties onder het vastgestelde drempelniveau liggen, wordt er geen incentive toegekend. Bovendien wordt de werkelijke toekenning bepaald op maximum 50% van de jaarlijkse vaste remuneratie bij toekenning die wordt betaald indien de werkelijke prestaties op of boven het erkende maximale prestatieniveau liggen. De totale langetermijnincentive kan dus variëren tussen 0 en 50% van de jaarlijkse vaste remuneratie bij toekenning, afhankelijk van de verwezenlijking van de doelstellingen.

De effectief verdiende incentive wordt bepaald op basis van de volgende mix van collectieve financiële en niet-financiële KPI-types (kritieke prestatie-indicatoren) en bijbehorende wegingsfactoren:

Financiële KPI-type (70%)	Niet-financiële KPI-type (30%)
Relatief aandeelhoudersrendement	Milieü-, sociale en bestuurscriteria (ESG)
Winst per aandeel	
Dividend per aandeel	

De raad van bestuur bepaalt voor elke driejaarlijkse prestatiecyclus de specifieke financiële en niet-financiële KPI's (en hun respectieve prestatiedoelstellingen, prestatiedrempels en de erkende maximale prestatieniveaus) die worden geselecteerd in het kader van de bovenstaande KPI-types.

De incentive vergoeding wordt aan het begin van het jaar volgend op de prestatiecyclus uitbetaald in geld, met inachtneming van de toepasselijke belasting- en socialezekerheidsregels. De leden van het uitvoerend comité kunnen ervoor opteren om met de netto-toekenning in geld (na inhouding van de roerende voorheffing) aandelen van de Vennootschap te verwerven tegen 100/120^{ste} van de aandelenkoers op de beurs, met dien verstande dat die aandelen onbeschikbaar worden gemaakt en niet kunnen worden overgedragen gedurende een periode van ten minste 2 jaar na de verwerving ervan.

Op 29 maart 2023 heeft de raad van bestuurde specifieke KPI's voor de (tweede) prestatiecyclus van het langetermijnincentiveplan (periode 2022-2024) geselecteerd uit de reeks categorieën van financiële en niet-financiële KPI's die in het remuneratiebeleid zijn opgenomen. De realisatie van de KPI's voor deze prestatiecyclus van het langetermijnincentiveplan zal begin 2025 worden geëvalueerd. Een betaling in het kader van dit plan (voor zover de KPI's worden gehaald) zal plaatsvinden in 2025.

Periode 1 januari 2022 – 31 december 2024	Relatieve weging	Realisatie op 31 december 2022
Financiële KPI		
Gemiddelde EPS-groei (CAGR)	70%	Doorlopende prestatieperiode
Niet-financiële KPI		
EPC-dekking van de portefeuille van de Aedifica-groep	15%	Doorlopende prestatieperiode
Tevredenheid van werknemers	15%	Doorlopende prestatieperiode

De eerste prestatiecyclus van het long-term incentive plan (periode 2021-2023) werd vorig jaar door de raad van bestuur vastgesteld (zie remuneratieverslag 2021). De realisatie van de KPI's voor deze prestatiecyclus van het long-term incentive plan zal begin 2024 worden geëvalueerd en gerapporteerd in het remuneratieverslag 2023 (dat wordt voorgelegd aan de algemene vergadering in 2024).

8.2.2.3 Pensioenvoordelen

De leden van het uitvoerend comité hebben een groepsverzekering die bestaat uit een toegezegde-bijdragenregeling, beheerd via particuliere verzekeringsplannen en met een gegarandeerd rendement. De bijdragen uit hoofde van deze pensioenregeling worden volledig door de Vennootschap gefinancierd – de begunstigten hoeven dus zelf niets bij te dragen.

8.2.2.4 Andere componenten van de remuneratie

De leden van het uitvoerend comité hebben een hospitalisatie- en invaliditeitsverzekering en zijn verzekerd tegen ongevallen op het werk. Elk lid van het uitvoerend comité heeft een bedrijfswagen. In 2022 bedroegen de kosten voor de Vennootschap (huurprijs en benzine) 21.203 € excl. btw voor de CEO en een gecombineerd totaal van 65.315 € excl. btw voor de andere leden van het uitvoerend comité. Elk lid van het uitvoerend comité gebruikt ook een laptop en smartphone van de Vennootschap. Daarnaast ontvangt elk lid van het uitvoerend comité een vaste representatievergoeding van 300 € per maand.

8.2.3 Totale remuneratie

Name	Vaste remuneratie		Variabele remuneratie (€)				Totale remuneratie (€)	Verhouding vaste / variabele remuneratie (€)
	Vaste jaarlijkse remuneratie (€)	Langetermijn-incentiveplan 2021 (€)	Eenjarige variabele	Meerjarige variabele	Bijdrage aan pensioenplan (€)	Andere voordelen (€)		
Stefaan Gielens (CEO)	541.472	184.112	270.736	/	77.480	30.856	1.104.656	75/25
Ingrid Daerden (CFO)	360.353	105.207	180.176	/	39.260	13.743	698.740	74/26
Raoul Thomassen (COO)	281.811	105.207	140.905	/	32.188	17.825	577.936	76/24
Charles-Antoine van Aelst (CIO)	306.22	105.207	153.061	/	34.390	13.580	612.360	75/25
Sven Bogaerts (CLO/CM&AO)	325.172	105.207	162.586	/	39.700	3.260	635.926	74/26

Ter informatie: de verhouding tussen de totale remuneratie van de CEO in 2022 en de gemiddelde remuneratie van de werknemers bedraagt 9; de verhouding tussen de totale remuneratie van de CEO in 2022 en de remuneratie van de laagst betaalde werknemer bedraagt 19.

8.2.4 Contractuele bepalingen van de management-overeenkomsten

8.2.4.1 Beëindiging van managementovereenkomsten

De met de leden van het uitvoerend comité gesloten managementovereenkomsten kunnen door elke partij worden beëindigd met inachtneming van de toepasselijke wettelijke en contractuele voorwaarden, of in de volgende omstandigheden:

- onmiddellijk in geval van ernstig wangedrag;
- onmiddellijk indien de marktautoriteit (FSMA) haar goedkeuring voor de aanwerving van het betrokken lid van het uitvoerend comité intrekt;
- onmiddellijk indien het betrokken lid van het uitvoerend comité gedurende een periode van 3 maanden niet als lid van het uitvoerend comité optreedt, tenzij dat het gevolg is van een ziekte of ongeval;
- onmiddellijk indien het betrokken lid van het uitvoerend comité gedurende een periode van 6 maanden niet als lid van het uitvoerend comité kan optreden, in geval van ziekte of ongeval.

Het enige geval waarin aan een lid van het uitvoerend comité een contractuele verbrekingsvergoeding kan ontvangen die hoger is dan 12 maanden remuneratie, is het geval waarin Aedifica de managementovereenkomst met de CEO binnen zes maanden na een verandering van controle (met inbegrip van een openbaar overnamebod) beëindigt zonder ernstige fout van de CEO; in dat geval komt de CEO in aanmerking voor een verbrekingsvergoeding die gelijk is aan 18 maanden remuneratie. Het benoemings- en bezoldigingscomité herinnert eraan dat deze clausule werd opgenomen

in de managementovereenkomst die in 2006 met de CEO werd gesloten. Overeenkomstig artikel 12 van de Wet van 6 april 2010 hoeft deze verbrekingsvergoeding dus niet te worden goedgekeurd door de algemene vergadering. Sindsdien zijn dergelijke contractuele clausules niet meer opgenomen in de overeenkomsten die met (andere) leden van het uitvoerend comité van Aedifica zijn gesloten. In 2022 zijn er geen leden van de raad van bestuur of van het uitvoerend comité vertrokken. Bijgevolg zijn er geen vertrekvergoedingen betaald.

8.2.4.2 Terugvordering (clawback)

In overeenstemming met het remuneratiebeleid voorzien de managementovereenkomsten met de leden van het uitvoerend comité in een terugvorderingsmechanisme voor zowel de (prestatiegebonden) korte- als langetermijnincentiveplannen, waarbij de Vennootschap het recht heeft om tot één jaar na de betaling een variabele remuneratie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen van de begunstigde indien tijdens die periode blijkt dat de betaling is gebeurd op basis van onjuiste informatie met betrekking tot het behalen van de prestatiedoelstellingen die aan de variabele remuneratie ten grondslag lagen of met betrekking tot de omstandigheden waarvan de variabele remuneratie afhankelijk was.

In 2022 hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die tot toepassing van de terugvorderingsclausule hadden kunnen leiden.

8.2.5 Verplicht aandeelhouderschap

Alle leden van het uitvoerend comité bezitten het minimumaantal aandelen in de Vennootschap zoals bepaald in het remuneratiebeleid (zie pagina's 104-105 voor het specifieke aantal aangehouden aandelen), behalve de heer Thomassen die zijn functie als COO en lid van het uitvoerend comité pas op 1 maart 2021 heeft opgenomen en tot 28 februari 2026 de tijd heeft om de minimumdrempel te bereiken.

8.3 Vergelijkende informatie over de evolutie van de remuneratie en de bedrijfsprestaties over de afgelopen 5 boekjaren

Met het oog op een grotere transparantie van de vroegere, huidige en toekomstige remuneratie en in overeenstemming met de belangen van investeerders en met wet- en regelgeving, toont de tabel hieronder de evolutie van de remuneratie van de leden van de raad van bestuur, de CEO en elk van de leden van het uitvoerend comité (die tijdens het afgelopen boekjaar in functie waren) in vergelijking met de prestaties van de Groep en de gemiddelde remuneratie van de werknemers van Aedifica over een periode van 5 jaar.

De niet-uitvoerende bestuurders hebben steeds een vaste bezoldiging (jaarlijkse remuneratie + presentiegeld) in geld ontvangen. Sinds het boekjaar 2015/2016 werden de bedragen van (elementen van) de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders enkel gewijzigd naar aanleiding van beslissingen van de algemene vergaderingen van 28 oktober 2016, 22 oktober 2019 en 11 mei 2021³.

Daarnaast worden de cijfers in de tabel hiernaast ook beïnvloed door:

- de beslissing van de raad van bestuur van 22 oktober 2019 om aan de heer Hohl, die destijds niet-uitvoerend bestuurder was, een aanvullende vaste jaarlijkse remuneratie van 5.000 € toe te

kennen voor zijn bijzondere opdracht destijds als verantwoordelijke voor de interne audit (overeenkomstig artikel 17 van de Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) en dat tot het einde van zijn mandaat als bestuurder (26 oktober 2020);

- de remuneratie van de heer Franken in zijn hoedanigheid van bestuurder van Immo NV namens de Vennootschap overeenkomstig artikel 73 van de Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (volgens dewelke een onafhankelijk bestuurder van Aedifica moest zetelen in de raad van bestuur van Immo als (toenmalige) institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap) voor de periode van 31 oktober 2018 tot en met 27 maart 2019 (totale remuneratie voor voormelde periode van 6.000 € vaste remuneratie en 4.000 € presentiegeld);
- de uitbreiding van de raad van bestuur op 8 juni 2020 met de heer Pertti Huuskonen, onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder.

Voor het overige variëren de wijzigingen in de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders dus alleen van jaar tot jaar naar gelang het aantal vergaderingen van de raad van bestuur en van de comités van de raad en de aanwezigheidsgraad.

Jaarlijkse verandering in %	FY 2017/2018 vs 2016/2017	FY 2018/2019 vs 2017/2018	FY 2019/2020 ⁴ vs 2018/2019	FY 2021 vs 2019/2020	FY 2022 vs 2021
Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders					
	2%	2%	15%	29%	1%
Remuneratie van de CEO (totaal)					
Stefaan Gielens	7%	23%	12%	-10%	6%
Gemiddelde remuneratie van de andere leden van het uitvoerend comité (totaal)					
Sven Bogaerts		33%	62%	- 7%	7%
Ingrid Daerden			15%	-8%	13%
Charles-Antoine van Aelst		28%	37%	8%	10%
Raoul Thomassen				- ⁵	37%
Totale kosten van het uitvoerend comité (incl. CEO)	37%⁶	14%	15%⁷	-10%⁸	12%⁹
Prestaties van de Vennootschap¹⁰					
Vastgoedbeleggingen (inclusief de activa bestemd voor verkoop)	13%	33%	62%	29%	16%
Vastgoedbeleggingen (inclusief de activa bestemd voor verkoop) + werk in uitvoering	31%	25%	64%	28%	16%
Huurinkomsten	16%	29%	34%	24%	18%
EPRA Earnings*	22%	24%	34%	30%	20%
EPRA Earnings* per aandeel	3%	15%	9%	3%	9%
Gemiddelde remuneratie op basis van de voltijdse equivalenten van Aedifica NV¹¹					
Werknemers van de Vennootschap	5%	18%	13%	4%	8%

8.4 Belangrijkste wijzigingen voor 2023

8.4.1 Niet-uitvoerende bestuurders

Het remuneratieniveau wordt regelmatig geëvalueerd en getoetst aan een marktreferentiegroep zodat de Vennootschap internationaal ervaren bestuurdersprofielen kan blijven aantrekken en behouden, rekening houdend met en evoluerend met de omvang, groei en internationalisering van de Vennootschap. De laatste benchmark werd uitgevoerd in 2020. Er is geen wijziging voorzien in de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders in 2023.

8.4.2 Leden van het uitvoerend comité

De raad van bestuur stelt jaarlijks de vaste remuneratie vast, rekening houdend met factoren zoals:

- de functie en bijbehorende verantwoordelijkheden;
- ervaring en competenties;
- de toepasselijke (sociale en fiscale) wet- en regelgeving;
- de internationale groei van de Vennootschap;
- de prestaties van de Vennootschap;
- de vergelijking met peers door het benoemings- en remuneratiecomité (om ervoor te zorgen dat de Vennootschap ervaren bestuurders kan aantrekken en behouden).

De vaste jaarlijkse remuneratie kan worden herzien en aangepast rekening houdend met de voorgaande factoren en binnen het kader van het goedgekeurde remuneratiebeleid.

Overeenkomstig het besluit van de raad van 29 maart 2022 (zoals beschreven onder punt 8.2.2) wordt de verhoging van de vaste vergoeding van de heer Gielens als CEO gespreid over drie jaar, hetgeen resulteert in een aanpassing van zijn vaste vergoeding op 1 juli 2023 en op 1 juli 2024 om de vergoeding op een concurrerend vergoedingsniveau te brengen in overeenstemming met de geïdentificeerde referentiegroep.

In overeenstemming met het bezoldigingsbeleid (en zoals beschreven onder punt 8.2.2) werd in 2022 een laatste toekenning onder het vaste langetermijnincentiveplan toegekend aan de leden van het uitvoerend comité. Vanaf 2023 zal dit vaste langetermijnincentiveplan ophouden te bestaan en niet langer worden aangeboden aan de leden van het uitvoerend comité.

1. De jaarlijkse algemene vergadering van 28 oktober 2016 heeft besloten om 1) de vaste jaarlijkse remuneratie van (i) de voorzitter van de raad van bestuur te verhogen van 13.600 € tot 50.000 €, (ii) de voorzitters van de comités van de raad van bestuur te verhogen van 11.330 € tot 25.000 € en (iii) de andere bestuurders te verhogen van 11.330 € tot 15.000 €, en 2) het presentiegeld per bestuurder per bijgewoonde vergadering van (i) de raad van bestuur op te trekken van 850 € tot 1.000 € en (ii) de comités van de raad van bestuur op te trekken van 800 € tot 900 €.
2. De jaarlijkse algemene vergadering van 22 oktober 2019 heeft besloten om 1) de vaste jaarlijkse remuneratie van de voorzitter van het audit- en risicocomité te verhogen van 10.000 € tot 15.000 € (waardoor de totale vaste jaarlijkse remuneratie als bestuurder en voorzitter van het audit- en risicocomité 30.000 € bedraagt) en 2) een aanvullende vaste jaarlijkse vergoeding van 5.000 € toe te kennen aan elk ander lid van het audit- en risicocomité.
3. De jaarlijkse algemene vergadering van 11 mei 2021 heeft besloten om 1) de vaste jaarlijkse remuneratie van de voorzitter van de raad van bestuur te verhogen met 40.000 € van 50.000 € tot 90.000 € en 2) de vaste jaarlijkse remuneratie van elke andere niet-uitvoerende bestuurder te verhogen met 20.000 € van 15.000 € tot 35.000 €.
4. Voor vergelijkingsdoeleinden werd de remuneratie die de Vennootschap over het verlengde boekjaar 2019/2020 (dat liep van 1 juli 2019 tot en met 31 december 2020) heeft betaald, omgerekend van 18 naar 12 maanden.
5. Er kan geen vergelijking worden opgesteld aangezien het mandaat van de heer Thomassen pas op 1 maart 2021 is ingegaan.
6. De aanzienlijke wijziging in de remuneratie houdt verband met de gewijzigde samenstelling van het uitvoerend comité, dat werd uitgebreid (van 4 naar 6 leden).
7. De wijziging in de remuneratie houdt verband met de verhoging van de remuneratie van de leden van het uitvoerend comité met ingang van 1 juli 2019 zoals beslist door de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018/2019 op basis van een vergelijkend onderzoek dat in 2019 door de onafhankelijke gespecialiseerde consultant Willis Towers Watson werd uitgevoerd. De vergelijkingsgroep bestond uit 32 ondernemingen uit België, Duitsland, Frankrijk en Nederland: AG Real Estate, Ascencio, Atenor, Banimmo, Befimmo, Cofinimmo, Home Invest, Immobel, Leaseinvest, Montea, Warehouses De Pauw, GAGFAH M Immobilien-Management, LEG Immobilien, Altarea Cogedim, Crédit Agricole Immobilier, Icade, Orpea, Poste Immo, Société Foncière Lyonnaise, Alterra Vastgoed, Redevco, Vastned Groep, Wereldhave, Alinso Group, Codic International, Deutsche Wohnen, Hochtief, Foncière des Régions, Gécina, Klépierre, Unibail Rodamco en OVG Real Estate.
8. De verlaging van de totale remuneratie van het uitvoerend comité kan worden verklaard door (i) het mandaat van Raoul Thomassen als COO en lid van het uitvoerend comité dat van start ging op 1 maart 2021 en door (ii) de remuneratiebasis voor het verlengde boekjaar 2019/2020 waarbij de ontvangen remuneratie over 18 maanden vergelijkbaar is met de remuneratie op jaarbasis (12 maanden).
9. De wijziging in de bezoldiging kan worden verklaard door de verhoging van de bezoldiging per 1 juli 2022 zoals hierboven toegelicht onder punt 8.2.2.
10. De berekening voor het boekjaar 2019/2020 is gebaseerd op cijfers op jaarbasis, behalve voor de eerste twee parameters (vastgoedbeleggingen (inclusief activa bestemd voor verkoop / + WIIP) die gebaseerd zijn op het balanstotaal op 31 december 2020).
11. De gemiddelde remuneratie van de werknemers wordt berekend op basis van de 'lonen en directe sociale voordelen' op jaarbasis gedeeld door het aantal werknemers op jaarbasis.

9. Regelgeving en procedures

9.1 Belangenconflicten

De bestuurders, de leden van het uitvoerend comité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders en de lasthebbers van de Vennootschap kunnen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de Vennootschap of met een vennootschap die zij controleert, noch enig voordeel halen uit verrichtingen met voormelde vennootschappen, behalve wanneer de verrichting gedaan wordt in het belang van de Vennootschap, binnen het geplande investeringsbeleid en overeenkomstig normale marktvoorwaarden. In voorkomend geval dient de Vennootschap de FSMA hierover vooraf in te lichten.

De verrichtingen worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen die zijn voorzien in artikel 38 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Artikel 7:96 WVV en artikel 7:97 WVV blijven onverkort van toepassing, net zoals artikel 37 van de hogervermelde wet.

Tijdens het boekjaar 2022 heeft er zich geen enkel belangenconflict voorgedaan met betrekking tot een vastgoedtransactie. De enige belangenconflicten die zich tijdens het boekjaar 2022 voordeden, hadden betrekking op de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité en van de heer Huuskonen, zoals hieronder worden toegelicht.

Notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 22 februari 2022

De heer Stefaan Gielens, mevrouw Ingrid Daerden, de heer Sven Bogaerts en de heer Charles-Antoine van Aelst hebben elk, overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 37 van de Wet betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, verklaard dat zij een mogelijk belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, waarvan zij de commissaris op de hoogte zullen brengen. De heer Raoul Thomassen, die geen lid is van de raad van bestuur (en dus geen belangenconflict heeft in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), verklaarde eveneens - in zijn hoedanigheid van lid van het uitvoerend comité en effectieve leider - een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap in de zin van artikel 37 van de Wet betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Dit belangenconflict doet zich voor omdat de raad van bestuur zal beraadslagen en beslissen over bepaalde elementen van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité. Alle leden van het uitvoerend comité verlaten vervolgens de vergadering met betrekking tot de beraadslaging en besluitvorming over de agendapunten 6b, 6c, 6d, 6e en 6f.

Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: variabele verloning op korte termijn 2021

De raad van bestuur heeft op 16 maart 2021, in overeenstemming met de toen geldende remuneratiepraktijk, de persoonlijke kritieke prestatieindicatoren (KPI's) en de prestatieniveaus (doelstellingen, minimumdrempels en maximale prestatieniveaus) van de collectieve en persoonlijke KPI's voor de variabele remuneratie op korte termijn van de leden van het uitvoerend comité vastgelegd voor het boekjaar 2021 (die werden opgenomen in de addenda bij de managementcontracten).

De realisatie van de prestatiedoelstellingen en de voorgestelde bonusbedragen toe te kennen aan de leden van het uitvoerend comité in het kader van de variabele remuneratie op korte termijn zijn op 28 januari 2022 en 4 februari 2022 door het benoemings- en bezoldigingscomité globaal geëvalueerd op basis van de (ontwerp) financiële cijfers zoals goedgekeurd door de raad van bestuur van op 22 februari 2022.

De raad van bestuur besluit, op basis van de aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité en na validatie van de financiële cijfers per 31 december 2021 door het audit- en risicocomité, tot de uitbetaling van de variabele remuneratie op korte termijn aan de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2021:

- (i) met betrekking tot de collectieve KPI's: de maximale prestatieniveaus zijn gehaald; en
- (ii) met betrekking tot de individuele KPI's: de prestatieniveaus zijn bereikt van conform de verwachtingen (streefniveau) tot uitstekend (maximaal prestatieniveau).

't Spelthof - Binkom (BE)



Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: LTIP 2022

Aangezien de variabele langetermijncollectieveplannen waarin het bezoldigingsbeleid voorziet, pas begin 2024 voor het eerst zal worden toegekend, na afloop van de eerste prestatiecyclus van drie jaar (2021-2023) en afhankelijk van het bereiken van de KPI's gedurende de bestreken prestatiecyclus, is in het kader van het bezoldigingsbeleid besloten de vaste langetermijncollectieveplannen te verlengen tot 2022, om te voorkomen dat de leden van het uitvoerend comité in 2021 en 2022 een materieel verlies aan bezoldiging lijden.

In toepassing daarvan stelt het benoemings- en bezoldigingscomité voor om aan de leden van het uitvoerend comité het recht toe te kennen om deel te nemen aan een vast 'langetermijncollectieveplan' voor het boekjaar 2022, onder dezelfde voorwaarden als het vorige langetermijncollectieveplan (nl. het LTIP 2021), voor een brutobedrag gelijk aan het brutobedrag van het LTIP 2021 vermeerderd met de indexering over 2021, namelijk een brutobedrag van 184.112 € voor de CEO en 105.207 € voor elk ander lid van het uitvoerend comité.

Op aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité beslist de raad van bestuur in toepassing van artikel 7:91 WvV om aan de leden van het uitvoerend comité het recht toe te kennen om deel te nemen aan een langetermijncollectieveplan voor het boekjaar 2022 voor een brutobedrag van 184.112 € voor de CEO en 105.207 € voor elk ander lid van het uitvoerend comité, onder dezelfde voorwaarden als het LTIP voor 2021.

Overeenkomstig het remuneratiebeleid houdt dit vaste langetermijncollectieveplan op te bestaan in 2023 en wordt het dus voor het laatst toegekend.

Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: variabele incentives op korte termijn variabel 2022: KPI's + prestatieniveaus

Dit punt wordt uitgesteld tot de volgende vergadering van de raad van bestuur.

Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: variabele incentives op lange termijn voor de prestatiecyclus 2022-2024: KPI's + prestatieniveaus

Dit punt wordt uitgesteld tot de volgende vergadering van de raad van bestuur.

Reiskostenvergoeding voor nietinwonende bestuurders

Overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 37 van de Belgische Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, verklaart de heer Pertti Huuskonen dat hij een mogelijk belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, waarover hij de commissaris zal inlichten.

Dit belangenconflict doet zich voor omdat de raad van bestuur zal beraadslagen en besluiten over bepaalde elementen van de bezoldiging van de heer Huuskonen. De heer Huuskonen verlaat vervolgens de vergadering met betrekking tot de beraadslaging en besluitvorming over dit agendapunt.

Overeenkomstig het remuneratiebeleid kan de raad van bestuur geval per geval beslissen dat niet-uitvoerende bestuurders die vergaderingen van de raad van bestuur bijwonen in een ander land dan hun land van verblijf, in aanmerking komen voor een speciale reisvergoeding van 300 € om hun reistijd te dekken, zodat ook internationale kandidaten kunnen worden aangetrokken om een bestuursmandaat bij Aedifica te vervullen.

In toepassing van deze regel bevestigt de raad van bestuur dat de heer Huuskonen, woonachtig in Finland, voor elke reis vanuit het buitenland om een vergadering van de raad van bestuur van Aedifica bij te wonen, de in het bezoldigingsbeleid vermelde bijzondere reisvergoeding van 300 € ontvangt.

Notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 29 maart 2022

De heer Stefaan Gielens, mevrouw Ingrid Daerden, de heer Sven Bogaerts en de heer Charles-Antoine van Aelst hebben elk, overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 37 van de Wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, verklaard dat zij een mogelijk belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, waarvan zij de commissaris op de hoogte zullen brengen. De heer Raoul Thomassen, die geen lid is van de raad van bestuur (en dus geen belangenconflict heeft in de zin van artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), verklaarde eveneens - in zijn hoedanigheid van lid van het uitvoerend comité en effectieve leider - een belang van vermogensrechtelijke aard te hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap in de zin van artikel 37 van de Wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Dit belangenconflict doet zich voor omdat de raad van bestuur zal beraadslagen en beslissen over bepaalde elementen van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité. Alle leden van het uitvoerend comité verlaten vervolgens de vergadering met betrekking tot de beraadslaging en besluitvorming over de agendapunten 6b, 6c en 6d.

Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: STI variable 2022: KPI's + performance levels

In overeenstemming met het remuneratiebeleid, zijn de KPI's en hun respectieve relatieve weging voor de variabele jaarlijkse bonus op korte termijn van de leden van het uitvoerend comité als volgt:

Collectieve KPI's (85%)		Persoonlijke KPI's (15%)
EPS (70%)	Operationele marge (15%)	Persoonlijke doelstellingen ter ondersteuning van de strategische doelstellingen van de onderneming

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft een voorstel gedaan met betrekking tot de persoonlijke KPI's en met betrekking tot de prestatieniveaus (doelstellingen, minimumdrempel en maximumprestatieniveau) van de collectieve KPI's en overeenkomstige bonusniveaus in het kader van de variabele bonus op korte termijn (zie Bijlage 1), dat door de raad van bestuur wordt besproken. Zoals beschreven in het bezoldigingsbeleid, bedraagt de bonus voor het behalen van de prestatiedoelstelling 40% van de jaarlijkse vaste vergoeding. Aangezien geen bonus verschuldigd is voor feitelijke prestaties die onder het vastgestelde drempelniveau liggen, en de bonus in geval van prestaties op of boven het maximaal erkende prestatieniveau wordt afgetopt op maximaal 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding, zal de variabele kortetermijnbonus bijgevolg schommelen tussen 0 en 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding, afhankelijk van de verwezenlijking van de doelstellingen.

Na beraadslaging keurt de raad van bestuur het voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité goed en verzoekt hij het benoemings- en bezoldigingscomité om de addenda bij de managementovereenkomsten op te stellen waarin deze beslissing wordt opgenomen.

Vergoeding van de leden van het uitvoerend comité: LTI variabel voor de prestatiecyclus 2022-2024: KPI's + prestatieniveaus

Overeenkomstig het remuneratiebeleid (zoals goedgekeurd door de raad van bestuur), moeten de specifieke KPI's en prestatieniveaus voor de prestatiecyclus 2022-2024 in het kader van de variabele bezoldiging op lange termijn voor de leden van het uitvoerend comité gebaseerd zijn op de volgende mix van collectieve financiële en niet-financiële soorten KPI's en hun respectieve relatieve gewicht:

Financiële KPI-types (70%)	Niet-financiële KPI-types (30%)
Relatief aandeelhoudersrendement	Milieu-, sociale en bestuurscriteria (ESG)
Winst per aandeel	
Dividend per aandeel	

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft op basis daarvan een voorstel gedaan over de specifieke KPI's, de toepasselijke prestatieniveaus (doelstelling, minimumdrempel en maximaal prestatieniveau) en de overeenkomstige bonusniveaus voor de prestatiecyclus 2022-2024 (zie Bijlage 2), dat door de raad van bestuur wordt besproken. Zoals beschreven in het bezoldigingsbeleid zal de variabele langetermijnbonus variëren tussen 0 en 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding bij toekenning, afhankelijk van de realisatie van de doelstellingen: er is geen bonus verschuldigd voor feitelijke prestaties die onder het vastgestelde drempelniveau liggen; in geval van prestaties op, of boven, het maximaal erkende prestatieniveau is de bonus afgetopt tot maximaal 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding bij toekenning.

Na beraadslaging keurt de raad van bestuur het voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité voor de prestatiecyclus 2022-2024 goed en verzoekt het benoemings- en bezoldigingscomité om de addenda bij de managementovereenkomsten op te stellen om de beslissing op te nemen.

Vaste vergoeding van de leden van het uitvoerend comité

Zoals aangegeven tijdens de vorige vergadering van de raad, heeft het benoemings- en bezoldigingscomité Willis Towers Watson gevraagd een nieuwe benchmarkstudie uit te voeren betreffende de vergoeding van de leden van het uitvoerend comité. De laatste studie dateert van juni 2019.

Op basis van de resultaten van deze nieuwe benchmarkstudie stelt het benoemings- en bezoldigingscomité in het kader van het bestaande remuneratiebeleid enkele aanpassingen aan de vaste vergoeding van de leden van het uitvoerend comité voor die vanaf 1 juli 2022 in werking treden. De voorgestelde aanpassingen worden beschreven in Bijlage 3 bij deze notulen en worden besproken door de raad van bestuur.

Na beraadslaging keurt de raad van bestuur het voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité goed om de vaste vergoeding van de leden van het uitvoerend comité te verhogen en verzoekt hij het benoemings- en remuneratiecomité de addenda bij de managementovereenkomsten op te stellen om deze beslissing op te nemen.

9.2 Compliance officer

De onafhankelijke compliancefunctie wordt uitgevoerd overeenkomstig artikel 17 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (zie hierboven). De heer Thomas Moerman, Group General Counsel, voert de functie van compliance officer uit. Hij heeft onder meer als opdracht om te waken over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van de Vennootschap, verricht voor eigen rekening door bestuurders en andere personen die door de laatstgenoemden worden aangesteld, om het risico op misbruik van voorwetenschap te beperken.

Toezicht op transacties met Aedifica-aandelen

De compliance officer stelt de lijst op van personen die over informatie beschikken waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het bevoorrechte informatie is en werkt deze lijst bij. Hij zorgt ervoor dat de betrokken personen op de hoogte worden gebracht van hun vermelding op die lijst.

Bovendien waakt hij over het vaststellen door de raad van bestuur van de zogenaamde 'gesloten periodes'.

Tijdens die periodes zijn transacties op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica verboden voor de bestuurders van Aedifica en voor alle personen die op de hierboven vermelde lijst staan, alsook voor alle personen met wie zij nauw verbonden zijn. De gesloten periodes zijn de volgende:

- de 30 kalenderdagen die voorafgaan aan de publicatiedatum van de jaarlijkse en halfjaarlijkse resultaten;
- de 15 kalenderdagen die voorafgaan aan de publicatiedatum van de kwartaalresultaten;
- elke periode waarin er voorwetenschap bekend is;
- elke andere periode die de compliance officer beschouwt als een gevoelige periode, rekening houdend met de ontwikkelingen die zich op dat moment binnen de Vennootschap voordoen;

telkens eindigend één uur na de publicatie van respectievelijk de jaarlijkse, halfjaarlijkse of kwartaalresultaten door middel van een persbericht op de website van de Vennootschap.

Beperkingen voor transacties door bestuurders en leden van het uitvoerend comité

Bestuurders, leden van het uitvoerend comité en nauw aan hen verwante personen die de intentie hebben om transacties uit te voeren die betrekking hebben op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica, moeten de compliance officer minstens 48 uur vóór de uitvoering van de transacties schriftelijk op de hoogte brengen. Indien de compliance officer zelf de intentie heeft om zulke transacties uit te voeren, dan moet hij de voorzitter van de raad van bestuur minstens 48 uur vóór de uitvoering van de transacties schriftelijk daarvan op de hoogte brengen. De compliance officer, of desgevallend de voorzitter van de raad van bestuur, laat de betrokken persoon binnen 48 uur na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving weten of er volgens hem redenen bestaan om te denken dat de geplande transactie een inbreuk vormt op de regels. De bestuurders, de leden van het uitvoerend comité en de nauw aan hen verwante personen moeten de uitvoering van de transacties binnen de twee werkdagen aan de Vennootschap bevestigen. De compliance officer moet een schriftelijk spoor bewaren van alle kennisgevingen over de geplande en gerealiseerde transacties, en de ontvangst van zulke kennisgevingen schriftelijk bevestigen.

De bestuurders, de leden van het uitvoerend comité en de nauw aan hen verwante personen moeten de transacties op aandelen van de Vennootschap die zij voor eigen rekening uitvoeren,

melden bij de FSMA. Aan de hiervoor bedoelde meldingsplicht moet uiterlijk drie werkdagen na het uitvoeren van de transacties worden voldaan.

9.3 Melding van onregelmatigheden

Aedifica beschikt over een interne procedure om potentiële of daadwerkelijke inbreuken op de geldende wettelijke regels, haar Corporate Governance Charter en haar gedragscode te melden. Deze procedure voor het melden van onregelmatigheden vormt een bijlage bij het Corporate Governance Charter.

9.4 Onderzoek en ontwikkeling

Aedifica heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in artikelen 3:6 en 3:32 WVV.

9.5 Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

Overeenkomstig artikel 7:203 WVV geeft de raad van bestuur hierna een uiteenzetting over de door de raad van bestuur besliste kapitaalverhogingen in de loop van het boekjaar en geeft de raad, in voorkomend geval, een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van de kapitaalverhogingen waarbij de raad van bestuur het voorkeurrecht van de aandeelhouders heeft beperkt of uitgesloten.

In het kader van het toegestane kapitaal (zie sectie 3.2 van het financieel verslag), werd bij beslissing van de raad van bestuur van 17 mei 2022 het kapitaal verhoogd met 1.957.234,71 € om het van 958.091.797,21 € op 960.049.031,92 € te brengen via een inbreng in natura. 74.172 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Die nieuwe aandelen nemen vanaf 1 januari 2022 deel in de winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2022.

Ingevolge een beslissing van de raad van bestuur van 23 juni 2022 om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal door inbreng in geld met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht, werd het kapitaal (zie sectie 3.2 van het financieel verslag) op 29 juni 2022 verhoogd met 77.184.267,63 € om het van 960.049.031,92 € op 1.037.233.299,55 € te brengen. 2.925.000 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Die nieuwe aandelen nemen vanaf 29 juni 2022 pro rata temporis deel in de winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2022.

In het kader van het toegestane kapitaal (zie sectie 3.2 van het financieel verslag), werd bij beslissing van de raad van bestuur van 6 juli 2022 het kapitaal verhoogd met 14.458.236,18 € om het van 1.037.233.299,55 € op 1.051.691.535,73 € te brengen via een inbreng in natura. 547.914 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Die nieuwe aandelen nemen vanaf 29 juni 2022 pro rata temporis deel in de winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2022.

Een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van de kapitaalverhoging van 23 juni 2022 waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders werd opgeheven en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht, wordt gegeven in het bijzonder verslag van de raad van bestuur opgemaakt met toepassing van artikel 7:179, §1, eerste lid en artikel 7:191, tweede lid WVV d.d. 23 juni 2022. In geval van een kapitaalverhoging via inbreng in natura hebben de aandeelhouders

geen voorkeurrecht en wordt geen bijzonder verslag opgemaakt met toepassing van artikel 7:191 WVV.

9.6 Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod

Overeenkomstig artikel 34 van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, geeft Aedifica een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover die elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod.

Kapitaalstructuur

Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 31 december 2022 bedraagt het kapitaal 1.051.691.535,73 €. Het wordt vertegenwoordigd door 39.855.243 aandelen, die ieder 1/39.855.243^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen.

Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten. Aangaande die rechten en plichten wordt er in de eerste plaats verwezen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving: het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Tevens moet er worden verwezen naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk 'Permanente documenten').

Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Aedifica is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 21 van de wet van 12 mei 2014 erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Alle 39.855.243 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam (gereguleerde markten).

Bijzondere zeggenschapsrechten

Aedifica heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Aedifica heeft geen (dergelijk) aandelenplan voor werknemers.

Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 31 december 2022 bezat Aedifica 277 eigen aandelen.

Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij Aedifica en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover Aedifica er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van Aedifica

Benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan

In overeenstemming met artikel 10 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor een maximale duur van drie jaar benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herkiesbaar. Het mandaat van de uittreedende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist. Dat recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt. De bestuurder die wordt benoemd ter vervanging van een andere, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

Statutenwijzigingen

Aangaande de wijziging van de statuten wordt er verwezen naar de op Aedifica van toepassing zijnde regelgeving. In het bijzonder wordt erop gewezen dat ieder ontwerp tot wijziging van de statuten van Aedifica vooraf moet worden goedgekeurd door de FSMA.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere malen 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 toegestane 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 2 jaar te rekenen vanaf bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 28 juli 2022 in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

Op 31 december 2022 bedraagt het saldo van het toegestane kapitaal 1) 525.845.767,86 € indien de te realiseren kapitaalverhoging voorziet in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, 2) 210.338.307,14 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en 3) 105.169.153,57 € 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. elke andere vorm van kapitaalverhoging. Van het totale maximumbedrag van het toegestane kapitaal (1.051.691.535,73 €) is nog 1.051.691.535,73 € beschikbaar om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. Aedifica heeft op 31 december 2022 geen eigen aandelen in pand.

Belangrijke overeenkomsten waarbij Aedifica partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over Aedifica na een openbaar overnamebod

Het is gebruikelijk dat kredietovereenkomsten zogenaamde 'change of control'-clausules bevatten die de kredietverstrekker de mogelijkheid bieden om het gebruik van het krediet op te schorten en/of onmiddellijke terugbetaling van de uitstaande kredieten, interesten en overige uitstaande bedragen te eisen in geval van een wijziging van controle over de Vennootschap.

De volgende kredietovereenkomsten bevatten dergelijke clausule van controlewijziging:

- de kredietovereenkomsten afgesloten met BNP Paribas Fortis op 15 juni 2016, 24 februari 2017, 14 november 2017, 31 oktober 2019, 23 juni 2021 en 6 juli 2022;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met KBC Bank op 12 november 2019, 8 juni 2021, 7 april 2022 en 30 januari 2023;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met KBC Bank, Duitse tak op 16 november 2017;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Caisse d'Epargne Hauts De France op 4 januari 2018;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Banque européenne du Crédit Mutuel op 25 mei 2018 en 21 december 2018;

- de kredietovereenkomsten afgesloten met Belfius Bank op 27 juni 2016, 14 mei 2018, 21 december 2018, 18 mei 2020, 12 juli 2021 en 31 maart 2022;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met ING België op 14 februari 2017, 15 mei 2018, 15 juli 2021, 14 juni 2022 en 22 november 2022;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met BNP Paribas Niederlassung Deutschland op 6 november 2019;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Triodos Bank op 3 februari 2017 en 15 mei 2018;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Argenta Spaarbank en Argenta Assurantis op 20 december 2017;
- de gesyndiceerde kredietovereenkomst afgesloten met BPCE-groep op 29 juni 2018;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met ABN Amro Bank op 12 maart 2021, 27 juli 2021, 22 november 2021 en 28 juli 2022;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Société Générale op 13 maart 2020 en 31 augustus 2020;
- de kredietovereenkomst afgesloten met Intesa Sanpaolo S.p.A., kantoor Amsterdam, op 8 juni 2022;
- de kredietovereenkomst afgesloten met Bank Of China (EUROPE) SA op 1 juli 2022;
- garantiestellingen door de Vennootschap ten aanzien van de Europese Investeringsbank (EIB), ten gunste van Hoivatilat Oyj (een 100% dochter van de Vennootschap) voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van laatstgenoemde onder de kredietovereenkomsten aangegaan met de Europese Investeringsbank van 21 mei 2018 en 20 juni 2019 en vervolgens en meest recentelijk gewijzigd op 28 februari 2023.

Daarnaast bevatten de thesauriebewijzen die op 17 december 2018 werden uitgegeven in het kader van het thesauriebewijzenprogramma op lange termijn een clause van controlewijziging.

De USPP-obligatie van 17 februari 2021 en de schuldinstrumenten als gevolg daarvan uitgegeven op 3 maart 2021 tussen de Vennootschap en de houders van dergelijke schuldinstrumenten bevatten eveneens bepalingen die voorzien in een mogelijke vervroegde opeisbaarheid van de terugbetaling van de schuldinstrumenten, in geval van een verandering van controle over de Vennootschap.

De duurzame obligatie die op 2 september 2021 door de Vennootschap werd uitgegeven, bevat ook bepalingen die voorzien in de vervroegde aflossing van de schuldinstrumenten in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

Elk van deze clauses betreffende een wijziging van controle werd goedgekeurd door de algemene vergadering (zie notulen van vorige algemene vergaderingen), met uitzondering van de clauses opgenomen in de krediet- en schuldovereenkomsten die dateren van na de laatste gewone algemene vergadering van 10 mei 2022, waarvoor de goedkeuring van de clause betreffende de wijziging van controle zal worden gevraagd aan de algemene vergadering van 9 mei 2023.

Tussen Aedifica en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemers wordt beëindigd

Indien de managementovereenkomst met de CEO binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, dan heeft de CEO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan achttien maanden bezoldiging.

In de overeenkomsten gesloten met de andere leden van het uitvoerend comité en de werknemers van Aedifica werd er geen dergelijke contractuele clause opgenomen.

10. Groepsstructuur

Op 31 december 2022 heeft Aedifica NV perimetervenootschappen in negen verschillende landen: **België, Luxemburg, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk** (met inbegrip van de Britse Kroonbezit gebieden Jersey en het eiland Man), **Finland, Zweden, Ierland en Spanje**.

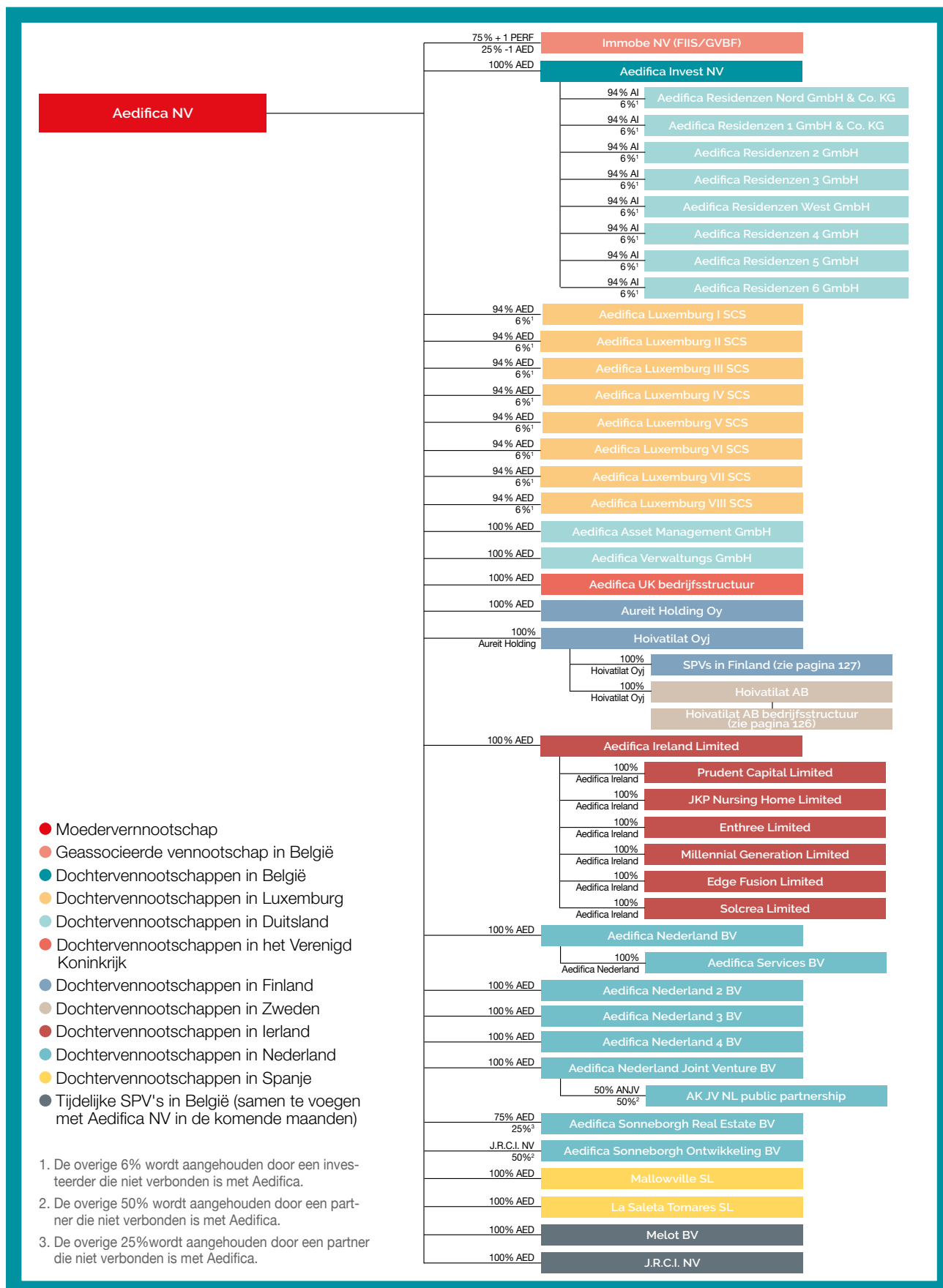
Het vastgoed gelegen in een bepaald land wordt altijd gehouden door een perimetervenootschap van Aedifica in dat bepaalde land, met uitzondering van (i) bepaald vastgoed gelegen in Duitsland die niet alleen worden gehouden door de Duitse perimetervenootschappen, maar ook gedeeltelijk door Aedifica NV en Aedifica's Luxemburgse perimetervenootschappen en (ii) het vastgoed gelegen op het eiland Man dat wordt gehouden door een perimetervenootschap van Jersey.

Het organigram op pagina's 124-127 toont de perimeter van de Groep en haar aandeel in elke perimetervenootschap.

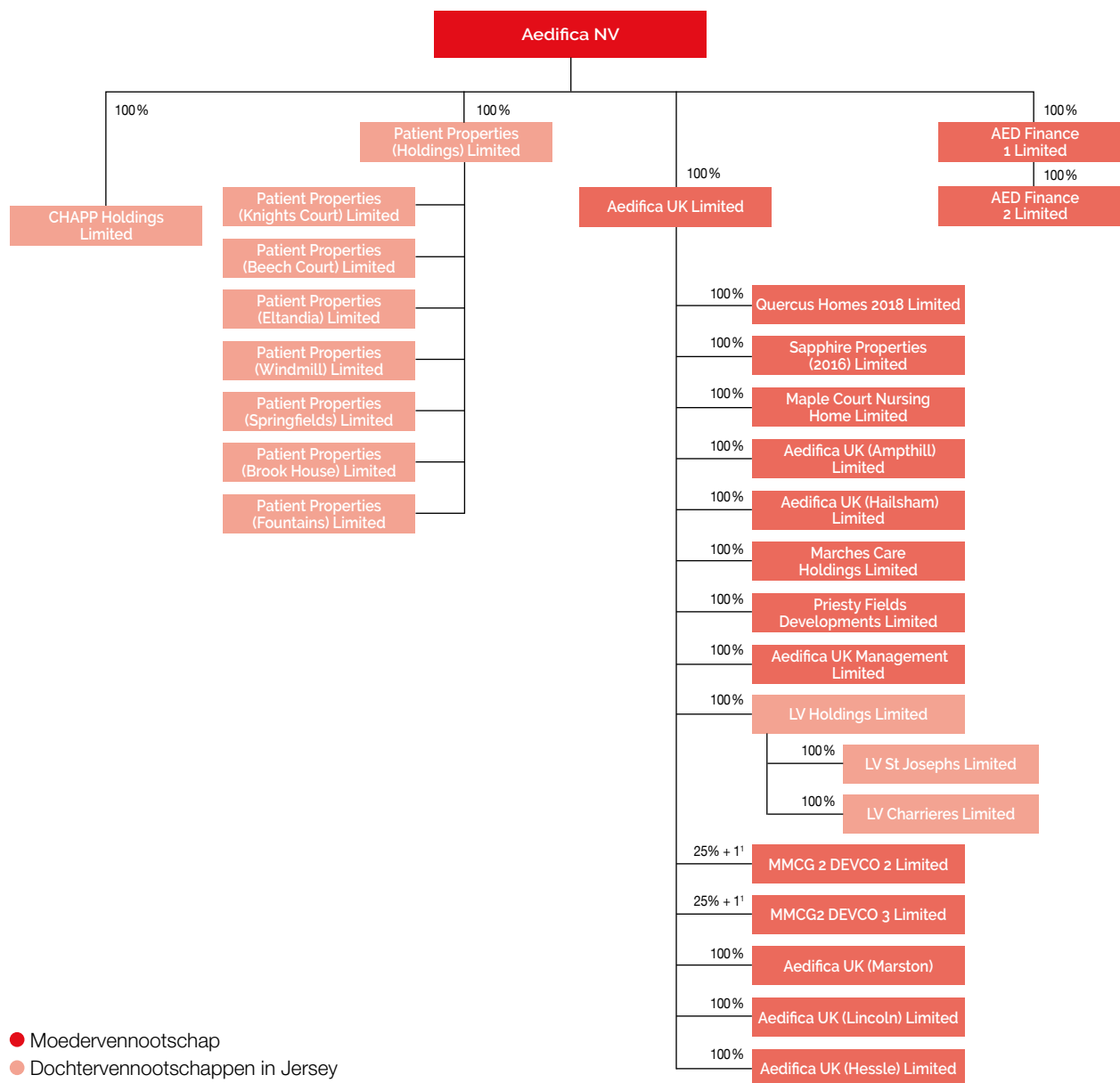


Oulu Valjastie - Oulu (FI)

Aedifica NV - Groepsstructuur op 31 december 2022

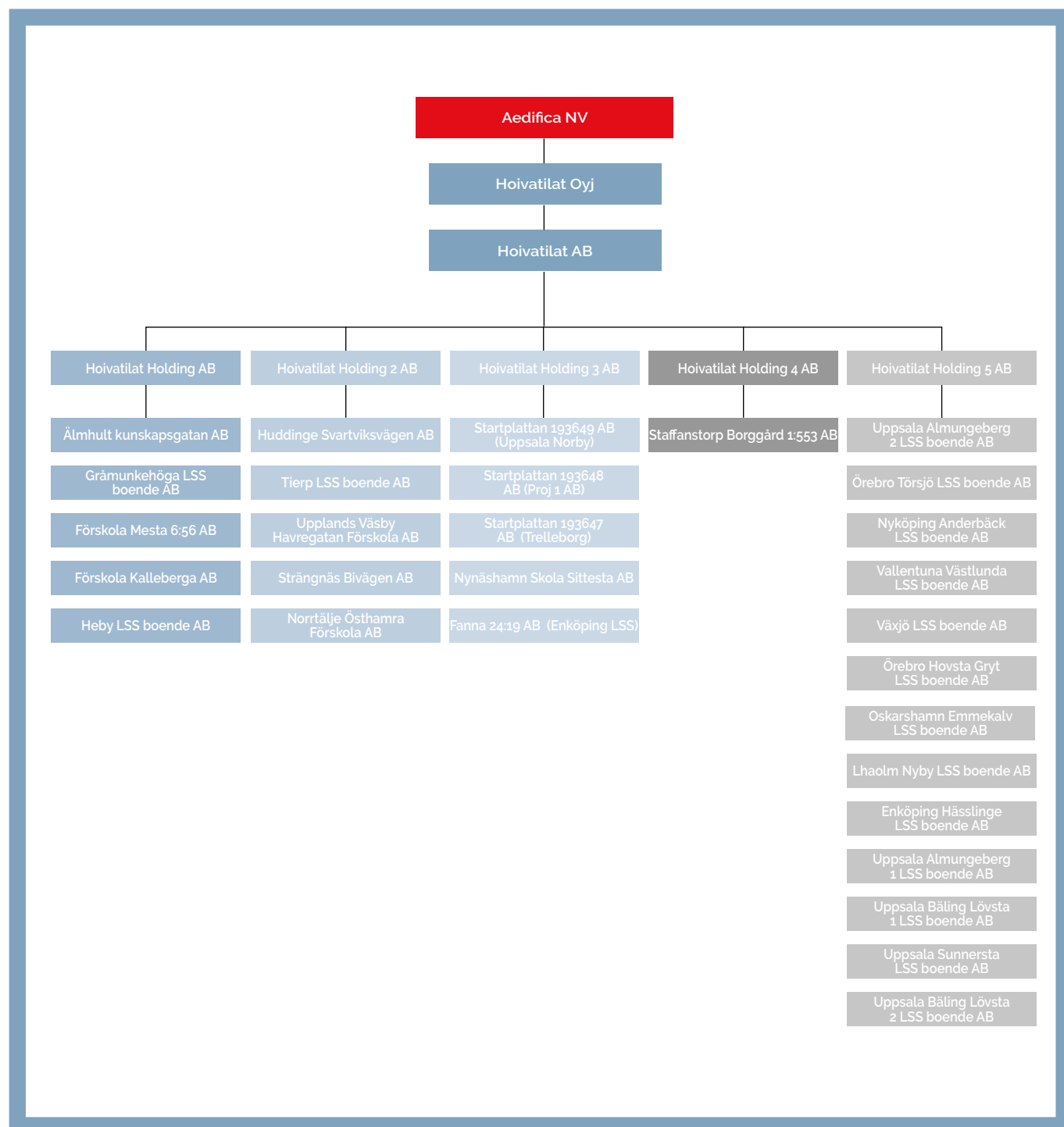


Aedifica - UK bedrijfsstructuur op 31 december 2022



1. 75% - 1% aangehouden door derde partij

Aedifica - Hoivatilat's SPV's in Zweden op 31 december 2022



Aedifica - Hoivatilat's SPV's in Finland op 31 december 2022

Koy Kalajoen Hannilantie
Koy Kuopion Rantaraitti
Koy Nokian Vikkulankatu
Koy Kotkan Loitsutie
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B
Koy Varkauden Kaura-ahontie
Koy Pirkkalan Perensaarentie
Koy Varkauden Savontie
Koy Jyväskylän Haperontie
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie
Koy Espoon Oppilaantie
Koy Raahen Palokunnanhoivi
Koy Mikkelin Ylännentie 10
Koy Porin Koekatu
Koy Kaarinan Nurmینیitynkatu
Koy Kouvolan Kaartokuja
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti
Koy Lahden Piisamikatu
Koy Mikkelin Väänäsenpolku
Koy Kajaanin Valonkatu
Koy Turun Lukkosepänkatu
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie
Koy Keuruun Tehtaan tie
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie
Koy Laukaan Saratie
Koy Sotkamon Kirkkotie
Koy Raahen Vihastekarinkatu
Koy Oulun Soittajanlenkki
Koy Jyväskylän Ailakinkatu
Koy Kuopion Amerikanraitti 10
Koy Kajaanin Hoikankatu
Koy Mynämäen Opintie
Koy Jyväskylän Vävyjojanpolku
Koy Laihan Jarrumiehentie
Koy Haminan Lepikönranta
Koy Rovaniemen Mäkiranta
Koy Paimion Mäkiläntie
Koy Lahden Jahtikatu
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie
Koy Vaasan Uusmetsäntie
Koy Kuopion Männistökatu
Koy Ylivieskan Alpuumintie
Koy Rovaniemen Santamäentie
Koy Lahden Kurenniityntie
Koy Oulun Ruismetsä
Koy Oulunsalon Vihanestie
Koy Rovaniemen Muonakuja
Koy Nurmijärven Laidunalue
Koy Oulun Valjastie (Hintta)
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu
Koy Vantaan Mesikukantie
Koy Rovaniemen Gardininkuja
Koy Ylöjärven Työväentalontie
Koy Vantaan Vuohirinne
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie
Koy Vantaan Tuovintie
Koy Espoon Merivinttie
Koy Rovaniemen Ritarinne
Koy Ruskon Päälistönmäentie
Koy Siilinjärven Sinisiipi
Koy Turun Teollisuuskatu
Koy Mäntsälän Liedontie
Koy Kuopion Sipulikat
Koy Oulun Paulareitti
Koy Pirkkalan Lehtimäentie
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu
Koy Turun Vakiniituntie
Koy Maskun Ruskontie
Koy Vantaan Koetilankatu

Koy Turun Vähäheikkiläntie
Koy Raision Tenavakatu
Koy Limingan Kauppakaari
Koy Espoon Tikasmäentie
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie
Koy Espoon Falläkerinrinne
Koy Porvoon Peippolankuja
Koy Jyväskylän Harjutie
Koy Nurmijärven Luhtavillantie
Koy Tampere Sisunaukio
Koy Tampereen Teräskatu
Koy Helsingin Radiokatu
Koy Limingan Saunarannantie
Koy Helsingin Kärjätuvantie
Koy Helsingin Kutomokuja
Koy Pateniemenranta
Koy Lahden Vallesmanninkatu B
Koy Vantaan Punakiventie
Koy Laukaan Hytösenkuja
Koy Lohjan Ansatie
Koy Kajaanin Erätie
Koy Hollolan Sarkatie
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu
Koy Ylivieskan Ratakatu 12
Koy Iisalmen Vemmekkuja
Koy Siilinjärven Risulantie
Koy Pihtiputaan Nurmelaanpolku
Koy Lappeenrannan Orioninkatu
Koy Orimattilan Suppulanpolku
Koy Nokian Näsiäkatu
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu
Koy Mäntyhärjun Lääkärinkuja
Koy Kangasalan Hilmanhoivi
Koy Iisalmen Satamakatu
Koy Kempeleen Ihmemaantie
Koy Porin Kerhotie 1
Koy Ulvilan Kulmalantie
Koy Kajaanin Uittontie
Koy Heinolan Lähteentie
Koy Jyväskylän Vähäharjutie
Koy Loviisan Mannerheiminkatu
Koy Raahen Kirkkokatu
Koy Kouvolan Vinttikavontie
Koy Oulun Villa Sulka
Koy Oulun Isopurjeentie 3
Koy Kaskisten Bladintie
Koy Teuvan Tuokkolantie 14
Koy Vaasan Tehokatu 10
Koy Vaasan Mäkiäivontie 22
As Oy Seinäjoen Saga
Koy Salon Papinkuja
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre
Koy Oulun Jahtivou dintie
Koy Espoon Rajamännynahde
Koy Oulun Juhlamarssi
Majakka Kiinteistöt Oy
Koy Hakalahden Majakka
Koy Kokkolan Kaarlelankatu 68
Koy Kuopion Opistokuja 3
Koy Keravan Lehmuskatu
As Oy Oulun Vaaranpiha
Koy Lahden Vallesmanninkatu A
Koy Kajaanin Mennikäisentie
Koy Porin Ojantie
Koy Vihtin Vanhan Sepän tie
Koy Siilinjärven Nilsäntie
Koy Järvenpään Yliopettajankatu
Koy Oulun Salonpään koulu
Koy Mikkelin Sahalantie
Koy Espoon Matinkartanontie
Koy Helsingin Kansantie

Koy Espoon Hirvisuontie
Koy Iisalmen Kangaslammin tie
Koy Euran Kärjämäentie
Koy Pieksämäen Ruustinnantie
Koy Kokkolan Ankkurikuja
Koy Espoon Kurttilantie
Koy Kuopion Pirtinkaari
Koy Valkeakosken Juusontie
Koy Rovaniemen Rakkakiventie
Koy Oulun Ukkoherrantie B
Koy Nurmijärven Ratakuja
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti
Koy Mikkelin Ylännentie 8
Koy Rovaniemen Matkavaarantie
Koy Sipoon Aarretie
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu
Koy Ylivieskan Mikontie 1
Koy Oulun Sarvisuontie
Koy Jyväskylän Palstatie
Koy Vihtin Hiidenrannantie
Koy Porvoon Haarapääskytie
Koy Äänekosken Likolahdenkatu
Koy Lahden Makarantie
Koy Keravan Männiköntie
Koy Kangasalan Rekiäläntie
Koy Riihimäen Jyrätie
Koy Kouvolan Vainiolankuja
Koy Turun Lemmontie
Koy Lohjan Porapojankuja
Koy Jyväskylän Sulkulantie
Koy Oulun Raamipolku
Koy Mikkelin Kastanjakuja
Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu
Koy Kouvolan Rannikkotie
Koy Nokian Kivimiehenkatu 4
Koy Jyväskylän Martikaisentie
Koy Jyväskylän Haukankaari
Koy Kotkan Särmääjänkatu 6
Koy Helsingin Lähdepolku
Koy Helsingin Landbontie
Koy Äänekosken Ääneniementie 22
Koy Janakkalan Kekanahontie
Koy Oulun Ukkoherrantie A
Koy Nokian Luhtatie
Koy Lempäälän Tampereentie
Koy Järvenpään Auertie
Koy Hämeenlinnan Ruunumyllytie
Koy Kuopion Portti A2
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu
Koy Oulun Siilotie
Koy Vantaan Asolantie 14
Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21
Koy Turun Malin Trällinkuja
Koy Espoon Kuurinkallio
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie
Koy Helsingin Työnohtajankadun Seppä 3
Koy Tampereen Haiharansuu
Koy Helsingin Ensi Kodin tie 4
Koy Turun Paltankatu
Koy Espoon Vuori pirtintie
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö
Koy Helsingin Pakarituventie
Koy Lohjan Sahapiha
Koy Laukaan Peurungantie
Koy Oulun Upseerinkatu
Koy Oulun jahtivou dintie (Riistakuja)
Koy Oulun Siilotie K21 A
Koy Oulun Siilotie K21 B
Koy Oulun Siilotie K21 C
Koy Helsingin Krämertintie
Koy Tuusulan Temmontie
Koy Vantaan Haravakuja
Koy Oulun Tahtimarssi

Risicofactoren



Eds Prästgård 1-115 -
Upplands-Väsby (SE)



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.

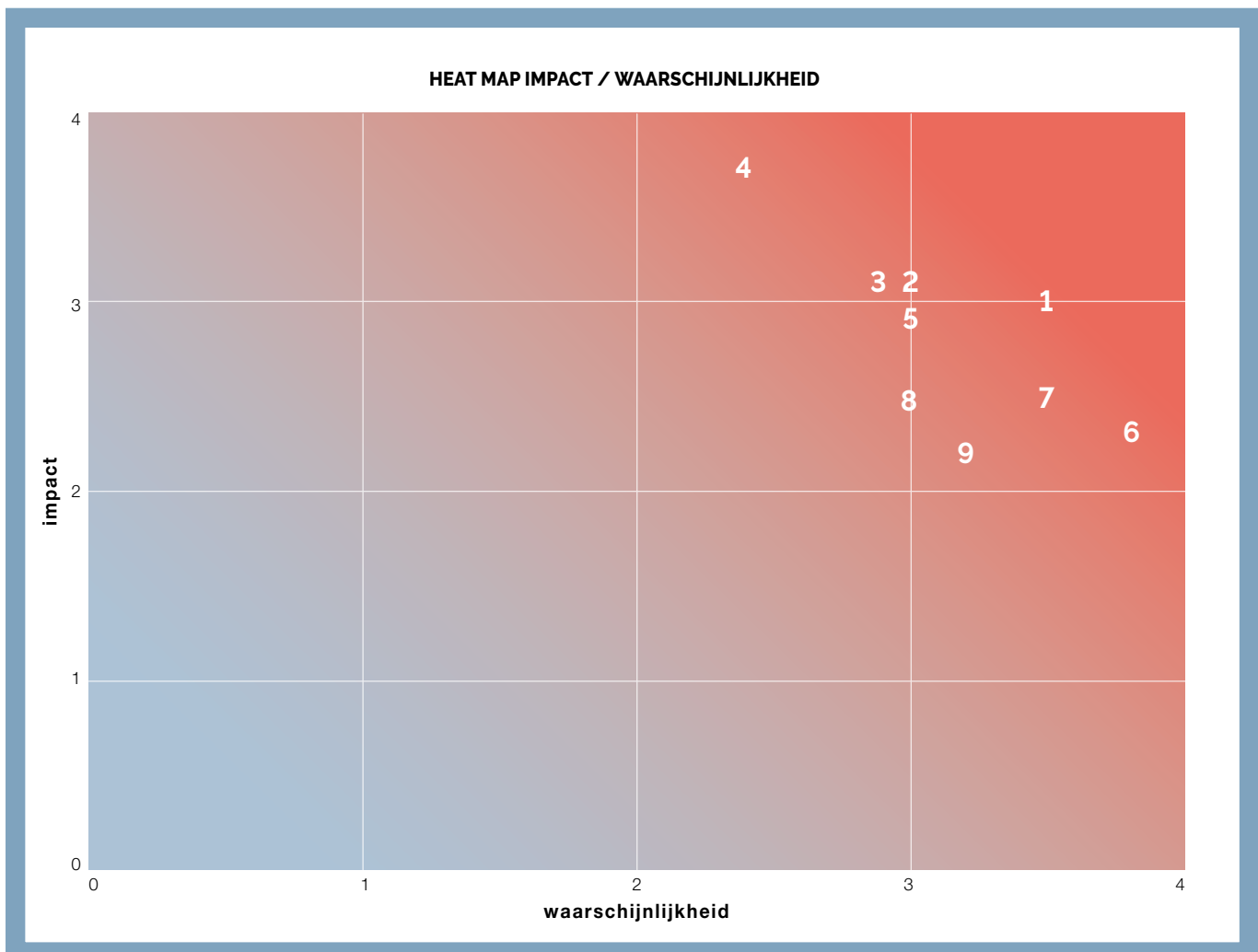
Aedifica verbindt zich ertoe deze risico's en onzekerheden zo goed mogelijk te beheersen door de indicatoren ervan op permanente basis op te volgen. Bovendien is Aedifica ervan overtuigd dat risicobeheer niet alleen op het niveau van de Raad van Bestuur moet worden besproken, maar ook moet worden geïntegreerd in de bedrijfscultuur van de Groep om een omgeving te creëren waarin alle werknemers zich bewust zijn van de risico's zodat deze beter kunnen worden geïdentificeerd, opgevolgd en gemitigeerd.

In 2022 is een nieuw instrument voor risicobeheer ingevoerd waarmee de evolutie van de risico's kan worden gevolgd. Dit instrument helpt de Groep om op de hoogte te blijven van de laatste macro-economische gebeurtenissen en maakt het mogelijk om de impact ervan te analyseren op het vermogen van de Groep om een solide en groeiende inkomstenstroom te genereren.

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 2022 (waarbij alle geïdentificeerde risico's van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 werden onderzocht) werden 31 risico's geïdentificeerd en gecontroleerd. Na een interne evaluatie heeft Aedifica besloten om van deze 31 risico's de meest materiële en relevante risico's te rapporteren (zie hieronder). 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.

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



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 volledig en werd opgesteld op basis van de beschikbare informatie op de publicatiedatum van dit jaarverslag.

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?
Als GVV is Aedifica voor de financiering van haar activiteiten en investeringen grotendeels afhankelijk van haar vermogen en van de voorwaarden waaronder zij financiële middelen kan verkrijgen, hetzij via leningen, hetzij via eigen vermogen. Verschillende negatieve scenario's, zoals: • in het algemeen: - verstoringen op de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, - een vermindering van de kredietverleningscapaciteit en/of -bereidheid van banken, - een verlaging van de kredietwaardigheid van de Groep, • en meer specifiek: - 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; kunnen zich voordoen, waardoor het moeilijk of zelfs onmogelijk wordt om nieuwe of (tegen gunstige voorwaarden) hernieuwde schuld- en/of kapitaalfinanciering aan te trekken. 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.	• 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. • Een stijging van de Euribor-rente met 100 basispunten heeft een negatief effect op de EPRA Earnings* van 4,1 miljoen €, wat overeenkomt met 0,10 € per aandeel (rekening houdend met de op 31 december 2022 lopende derivaten). Op 31 december 2022: - vervalt ca. 423 miljoen € aan langetermijnschuld binnen één jaar, 265 miljoen € in 2024 en 170 miljoen € in 2025; - bestaat de financiële schuld van de Groep voor 66% uit schulden met variabele rente en voor 34% uit schulden met vaste rente. Het niet-gedekte deel van de totale financiële schuld bedraagt 22%. • Een grotere moeilijkheid, of zelfs onmogelijkheid, om geïdentificeerde nieuwe acquisities of ontwikkelingsprojecten te financieren: - stijgende rentevoeten kunnen de toekomstige groei van de Groep 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 (75,80 €) aan het einde van het boekjaar gedaald tot onder de nettoactiefwaarde per aandeel (82,37 €), 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.	• Aedifica monitort elk kwartaal de gemiddelde kost van de schulden. Op 31 december 2022 bedraagt de gemiddelde kost van de schulden* incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen 1,4% van de totale schuld van de Groep. • Aedifica monitort de looptijden van de afdekkingen om ervoor te zorgen dat ten minste 60% van de schuld tegen variabele rentevoet is afgedekt tegen renteschommelingen. • Aedifica beschikt over voldoende kredietlijnen om de exploitatiekosten en de geplande investeringen te financieren. Op 31 december 2022 bedroegen de niet-opgenomen en bevestigde langetermijnkredieten ca. 930 miljoen €. Zie pagina 85. • Aedifica bouwt een steeds groter netwerk uit van bestaande en potentiële verstrekkers van financiële middelen. • Aedifica's 'equity story' heeft geleid tot een positieve perceptie van de toegang van de Groep tot de kapitaalmarkten. • Aedifica heeft gekozen voor een conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de looptijden van de schulden. Zie pagina 84. • Aedifica volgt dagelijks haar liquide middelen op.	• 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.

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?
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. 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 vervaldag 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. Dit risico zou een negatieve invloed hebben op de bedrijfs- en netto-resultaten van de Groep, en dus op de winst per aandeel en bijgevolg op het vermogen van de Vennootschap om dividenden uit te keren.	- Op 31 december 2022: - bedragen de uitstaande handelsvorderingen 25,6 miljoen €; - bedragen de provisies voor waardeverminderingen op uitstaande handelsvorderingen 2 miljoen €. - Een daling van de huurinkomsten, al dan niet als gevolg van nieuwe onderhandelingen, zal de winst per aandeel beïnvloeden. Op 31 december 2022 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.	- Aedifica voert een grondige analyse uit van het businessplan van de exploitant alvorens in een nieuw project te investeren. - De Groep 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.	- Diversificatie/concentratie van het huurdersbestand (Korian - de huurder met het grootste aandeel in de huurinkomsten van Aedifica - vertegenwoordigt 11% van de huurinkomsten van de Groep). - Diversificatie van het type gebouwen 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.

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?
De reële waarde van vastgoedbeleggingen (geboekt in overeenstemming met de IAS 40-norm, op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke waarderingdeskundigen) 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.). Een mogelijk waardeverlies van de vastgoedbeleggingen in exploitatie kan het nettoresultaat en de financiële situatie van de Groep negatief beïnvloeden.	Op 31 december 2022 zou een verandering van 1% in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie een impact hebben van ca. 57 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep, ca. 1,4 € op de nettoactiefwaarde per aandeel en ca. 0,4% op de geconsolideerde schuldgraad. In de loop van het boekjaar 2022 steeg de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 2,2% bij ongewijzigde portefeuille.	- De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt elk kwartaal gewaardeerd door onafhankelijke waarderingdeskundigen. - De onafhankelijke waarderingdeskundigen 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-norm, die Aedifica in staat stelt de fysieke en technische kwaliteit van haar gebouwen objectief en uniform te meten. - In het kader van de net zero carbon pathway 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.	- Evolutie van het rendement. - Evolutie van de rentevoet. - Capex-bedrag besteed aan een bestaand gebouw. - Leeftijd van het gebouw. - Energieverbruik van het gebouw.

4. 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?
Klimaatverandering brengt verschillende uitdagingen met zich mee die van invloed zijn op de kwaliteit en de manier waarop woonzorgcentra moeten worden gebouwd om die uitdagingen het hoofd te bieden en er tegen 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 de economie van 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, die op hun beurt de rendabiliteit van nieuwe en bestaande gebouwen en dus van de Groep negatief zullen beïnvloeden.	- Negatieve impact op de huurinkomsten (zie ook risicofactor 2. 'Huur-gelden 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. 'Huur-gelden en huurders') - Onvermogen om niet-duurzame gebouwen te verhuren of te verkopen	- Aedifica heeft een net zero carbon pathway opgesteld om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen van haar portefeuille tot netto-nul te reduceren (zie pagina 52). - Aedifica voert milieu due diligences uit voor nieuwe gebouwen/ontwikkelingsprojecten. - Aedifica monitort de energieprestaties van haar portefeuille. De splitsing van de energieprestaties van het vastgoed van de Groep op 31 december 2022 zal worden gerapporteerd in het Environmental Data Report van juni 2023. - 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-norm, 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 53). Dit beoordelingskader omvat 42 risico-items en wordt uitgevoerd in verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw. Het geeft Aedifica inzicht in de potentiële fysieke risico's als gevolg van de klimaatverandering, op basis waarvan maatregelen kunnen worden genomen om gebouwen te beschermen. - De Groep voert met de hulp van een externe partner een risicoanalyse uit om een beter inzicht te krijgen in de fysieke risico's en transitrisico's van haar portefeuille. De resultaten zullen worden opgenomen in het building assessment framework. - 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.	- Aedifica's ESG-scores. - Intensiteit van het netto-energieverbruik van gebouwen. - Leeftijd van gebouwen. - Capex-budget op gebouwniveau. - Percentage duurzame financiering (zie ook risicofactor 6. 'Schuldstructuur'). - Geografische diversificatie.

5. 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?
De inflatie is in 2022 aanzienlijk gestegen (ten opzichte van 2021) in alle markten waarin de Groep actief is. 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).	- De markt is erg gevoelig voor het vermogen van Aedifica om inflatietijgingen 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 4,2% op 31 december 2022. - 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').	- 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.	- Evolutie van consumenten-prijsindexen/gezondheidsindexen. - Rapportering bij ongewijzigde portefeuille over de evolutie van de huurinkomsten. - Analyse van KPI's van huurders. - Opvolging van wijzigingen in het nationale/regionale sociaalezekerheidsbeleid.

6. 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?
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: • sancties, bv. verlies van het GVV-statut 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 vermindert 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). 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. 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.	Aedifica's geconsolideerde schuldgraad bedraagt 43,6% (31 december 2021: 42,6%). 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 50% (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.	• 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).	• Schuldgraad. • Evolutie van de reële waarde van de activa. • Evolutie van de uitstaande financiële schuld.

Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit	Schuldgraad		
	50%	60%	65%
In constante activa (in miljoen €)	380	976	1.274
In variabele activa (in miljoen €)	759	2.440	3.640
Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-13,5%	-28,9%	-34,8%

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?
Op 31 december 2022 genereert Aedifica een deel van haar inkomsten en maakt zij een deel van haar uitgaven in het Verenigd Koninkrijk (ca. 21,0%) en Zweden (ca. 1,4%) en is de Groep bijgevolg 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.	- Op 31 december 2022 heeft een verandering van 10% in de wisselkoers £/€ een impact van ca. 99,4 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in het Verenigd Koninkrijk, ca. 5,7 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en ca. 2,8 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep. - Op 31 december 2022 heeft een verandering van 10% in de wisselkoers SEK/€ een impact van ca. 7,9 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. 0,2 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep.	Er is een natuurlijke afdekking (balans) van het wisselkoersrisico £/€ voorzien doordat Aedifica voor een bedrag van 340 miljoen £ aan financiering heeft afgesloten.	- Wisselkoersschommeling €/£. - Wisselkoersschommeling €/SEK. - Werkelijke wisselkoersschommeling ten opzichte van het budget.

8. Reputatierisico

Risicocategorie: **Strategisch**

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

Risicobeschrijving:	Why is this risk significant for Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
Reputatie en zichtbaarheid zijn van cruciaal belang voor een BEL 20-bedrijf in volle groei. Naarmate de Groep groeit en internationaliseert, neemt de mogelijkheid en de impact van het risico op reputatieschade toe. Niet alleen moet Aedifica 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 behandeling van bewoners door haar huurders, of de perceptie van zorgverleners in het algemeen, 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').	- Voor de investeerders van de Groep is het belangrijk dat: - Aedifica goede MVO-scores heeft om een investering in de Groep of de toekenning van financiering te rechtvaardigen (zie ook risicofactor 6. 'Schuldstructuur'); - Aedifica voldoende transparant is op het vlak van ESG (zie ook risicofactor 4. 'Klimaatverandering'). - Het schandaal met betrekking tot Orpea kan in verband worden gebracht met een daling van de beurskoers van Aedifica rond die periode (van 24 januari 2022 tot 7 februari 2022) met ongeveer 16%, ook al kwam destijds slechts 5% van de contractuele huurgelden van de Groep van door Orpea gehuurde gebouwen (BE: 2,5%; DE: 1,1%; NL: 1,1%).	- De Groep communiceert op transparante wijze over zijn financiële prestaties en duurzaamheidsprestaties 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 operatoren, en (iii) vraagt de Groep haar operatoren te voldoen aan bepaalde zorgkwaliteitsnormen (zie pagina 59).	- Toezicht op publiek beschikbare zorgkwaliteitsbeoordelingen. - GRESB-score. - EPRA (s)BPR-score. - Sustainalitics 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?
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. 'Huurgeden en huurders').	• 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-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. 'Huurgeden en huurders'). • Een verlaagd tarief van de roerende voorheffing van 15% (in plaats van het standaardtarief van 30%) is van toepassing op dividenden uitgekeerd door GVV's die minstens 80% van hun vastgoed rechtstreeks of onrechtstreeks investeren in 'gezondheidszorgvastgoed' (artikel 269, §1, 3° van het Belgische Wetboek van Inkomstenbelastingen '92) dat gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte. Indien de vastgoedportefeuille van Aedifica op 31 december 2022 ongewijzigd blijft, dan zouden de aandeelhouders vanaf 1 januari 2026 (d.w.z. de datum waarop de overgangsregeling afloopt die werd ingesteld na de Brexit en die voorziet in de opname van het Britse zorgvastgoed dat vóór 1 januari 2021 werd verworven in de berekening van de 80%-drempel) het gunstige tarief van de roerende voorheffing van 15% op de van Aedifica ontvangen dividenden verliezen en vanaf dan onderworpen zijn aan het normale tarief van de roerende voorheffing van 30%. De roerende voorheffing van 30% kan het vermogen van Aedifica om nieuw eigen vermogen aan te trekken beïnvloeden, aangezien het nettodividend dat beleggers ontvangen lager zou zijn dan bij een roerende voorheffing van 15%.	• 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 38). • Door de concentratie van exploitanten in de portefeuille van de Groep te beperken (zie pagina 40).	• Geografische diversificatie. • Diversificatie per huurder.

Jaarrekening

Seniorenhaus Lessingstrasse
- Würzen (DE)

140 1. Jaarrekening**142 1.1 Geconsolideerde jaarrekening****143 1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten****143 1.3 Geconsolideerde balans****145 1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht****146 1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen****148 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening**

148	Toelichting 1	Algemene informatie
148	Toelichting 2	Grondslagen voor financiële verslaggeving
154	Toelichting 3	Operationele segmenten
157	Toelichting 4	Nettohuurresultaat
158	Toelichting 5	Vastgoedresultaat
158	Toelichting 6	Operationeel vastgoedresultaat
159	Toelichting 7	Algemene kosten van de Vennootschap
160	Toelichting 8	Andere operationele opbrengsten en kosten
160	Toelichting 9	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen
160	Toelichting 10	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa
161	Toelichting 11	Variaties in de reële waarde van vastgoedbelegginge
161	Toelichting 12	Ander resultaat op de portefeuille
161	Toelichting 13	Financiële opbrengsten
162	Toelichting 14	Netto-interestkosten
162	Toelichting 15	Andere financiële kosten
162	Toelichting 16	Variaties in de reële waarde financiële activa en passiva
163	Toelichting 17	Deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint ventures
165	Toelichting 18	Belastingen
166	Toelichting 19	Resultaat per aandeel
166	Toelichting 20	Goodwill
168	Toelichting 21	Immateriële vaste activa
168	Toelichting 22	Vastgoedbeleggingen
172	Toelichting 23	Andere materiële activa
173	Toelichting 24	Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen
173	Toelichting 25	Uitgestelde belastingen
174	Toelichting 26	Handelsvorderingen
174	Toelichting 27	Belastingvorderingen en andere vlottende activa

174	Toelichting 28	Kas en kasequivalenten
175	Toelichting 29	Overlopende rekeningen
175	Toelichting 30	Eigen vermogen
176	Toelichting 31	Voorzieningen
177	Toelichting 32	Financiële schulden
178	Toelichting 33	Indekkingsinstrumenten
182	Toelichting 34	Handelsschulden en andere kortlopende schulden
182	Toelichting 35	Overlopende rekeningen
182	Toelichting 36	Financieel risicobeheer
185	Toelichting 37	Voorwaardelijke elementen en verplichtingen
187	Toelichting 38	Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen
188	Toelichting 39	Gebeurtenissen na balansdatum
188	Toelichting 40	Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures
194	Toelichting 41	Naleving van verplichtingen van het GVV-statut
194	Toelichting 42	Reële waarde
195	Toelichting 43	Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap
195	Toelichting 44	Alternatieve prestatie maatstaven (Alternative Performance Measures – APM's)

198 2. Verkorte statutaire jaarrekening**198 Verkorte statutaire resultatenrekening****199 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten****199 Verkorte statutaire balans****201 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen****203 Verkorte statutaire resultaatverwerking****204 Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014****205 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen na verwerking van het resultaat van het boekjaar**

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)		Toelichtingen	31/12/2022	31/12/2021
I.	Huurinkomsten	4	273.132	232.118
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	4	-1.589	-686
Nettohuurresultaat			271.543	231.432
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	5	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	3.934	4.244
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	5	0	0
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	5	-3.979	-4.128
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	355	-1.013
Vastgoedresultaat			271.853	230.535
IX.	Technische kosten	6	-3.373	-1.432
X.	Commerciële kosten	6	-29	-61
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	6	-53	-2
XII.	Beheerkosten vastgoed	6	-4.655	-5.433
XIII.	Andere vastgoedkosten	6	-1.110	-667
Vastgoedkosten			-9.220	-7.595
Operationeel vastgoedresultaat			262.633	222.940
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	7	-33.556	-30.930
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	8	597	1.317
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			229.674	193.327
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	787	534
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	10	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	84.877	160.211
XIX.	Ander portefeuilleresultaat	12	-18.103	-3.540
Operationeel resultaat			297.235	350.532
XX.	Financiële opbrengsten	13	1.606	843
XXI.	Netto-interestkosten	14	-30.651	-27.548
XXII.	Andere financiële kosten	15	-7.194	-5.457
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	123.242	14.813
Financieel resultaat			87.003	-17.349
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	17	2.168	6.371
Resultaat voor belastingen			386.406	339.554
XXV.	Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	18	-54.345	-56.473
XXVI.	Exit taks	18	-330	-256
Belastingen			-54.675	-56.729
Nettoresultaat			331.731	282.825
Toerekenbaar aan:				
	Minderheidsbelangen		-47	1.001
Aandeelhouders van de groep			331.778	281.824
Gewoon resultaat per aandeel (€)			8,71	8,10
Verwaterd resultaat per aandeel (€)			8,71	8,10

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Nettoresultaat	331.731	282.825
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	17.972	4.273
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit ²	-38.498	39.626
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting ³	5.369	3.305
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	316.574	330.029
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	-47	1.001
Aandeelhouders van de groep	316.621	329.028

1. Komt overeen met 'Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)', zoals uiteengezet in toelichting 33.
2. Komt overeen met de jaarmutatie van de reserve 'g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten'.
3. Omvat hoofdzakelijk de overdracht naar de resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten en de afschrijving van de beëindigde derivaten (zie toelichting 33).

1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	31/12/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill	20	143.669	161.726
B. Immateriële vaste activa	21	1.857	1.934
C. Vastgoedbeleggingen	22	5.619.701	4.861.062
D. Andere materiële vaste activa	23	2.573	2.369
E. Financiële vaste activa	24 & 33	132.322	7.479
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	25	4.662	3.116
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	17	40.824	40.522
Totaal vaste activa		5.945.608	5.078.208
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	22	84.033	35.360
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	26	23.577	20.434
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	27	10.273	7.368
F. Kas en kasequivalenten	28	13.891	15.335
G. Overlopende rekeningen actief	29	8.158	5.162
Totaal vlottende activa		139.932	83.659
TOTAAL ACTIVA		6.085.540	5.161.867

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	31/12/2022	31/12/2021
(x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN		30		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap				
A.	Kapitaal		1.006.881	917.101
B.	Uitgiftepremies		1.516.108	1.301.002
C.	Reserves		428.018	281.244
	a. Wettelijke reserve		0	0
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		389.859	224.214
	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	-12.784
	e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		-11.193	-26.872
	f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		-451	72
	g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		-13.629	24.869
	h. Reserve voor eigen aandelen		-31	0
	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen		-99	0
	k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-71.715	-24.696
	m. Andere reserves		250	3.015
	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		117.023	87.532
	o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.		9.059	5.894
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		331.778	281.824
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			3.282.785	2.781.171
II. Minderheidsbelangen			6.564	4.226
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			3.289.349	2.785.397
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	31	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	32	2.017.256	1.756.679
	a. Kredietinstellingen		1.240.399	959.522
	c. Andere		776.857	797.157
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	24	82.232	96.154
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	33	3.858	33.326
	b. Andere		78.374	62.828
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		375	500
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	25	164.117	121.283
Totaal langlopende verplichtingen			2.263.980	1.974.616
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	31	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	32	435.164	324.398
	a. Kredietinstellingen		172.164	48.398
	c. Andere		263.000	276.000
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	24	3.487	2.616
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	34	66.853	50.109
	a. Exit taks		5.990	298
	b. Andere		60.863	49.811
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen passief	35	26.707	24.731
Totaal kortlopende verplichtingen			532.211	401.854
TOTAAL VERPLICHTINGEN			2.796.191	2.376.470
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			6.085.540	5.161.867

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	Toelichtingen	31/12/2022	31/12/2021
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		331.778	281.824
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-154.231	-130.494
Belastingen ¹		45.107	41.169
Afschrijvingen en waardeverminderingen ²		3.486	2.344
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)		-84.877	-160.211
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		-123.243	-14.813
Depreciatie van goodwill		18.103	3.540
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten ⁹		-12.807	-2.523
Gerealiseerde nettomeerwaarden		-787	-533
Financieel resultaat		36.239	32.162
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal		-6.291	22.204
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)		11.889	-6.891
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		218.597	198.272
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen ^{3 4}		-151.855	-136.458
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen ⁵		-249.153	-442.004
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa ⁶		-863	-723
Projectontwikkelingen kosten ⁷		-308.947	-295.235
Verkoop van vastgoedbeleggingen		35.716	53.668
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		-8.304	-175
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-683.406	-820.927
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ⁸		251.422	281.156
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend		-119.077	-47.748
Nettovariatie van bankkredietlijnen		370.793	417.860
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen		-179	782
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)		-39.594	-37.606
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		463.365	614.444
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		-1.444	-8.211
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		15.335	23.546
Totale kasstroom van de periode		-1.444	-8.211
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	28	13.891	15.335

- De lijnen 'Belastingen' en 'Betaalde belastingen' zijn samengevoegd om alleen het niet-monetaire belastingeffect weer te geven.
- De lijnen 'Afschrijvingen' en 'Waardeverminderingen' zijn samengevoegd.
- De lijn 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' was vorig jaar opgenomen in 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie', maar wordt nu afzonderlijk getoond en samengevoegd met de lijn 'Goodwill'.
- Dit bedrag omvat 164.463 k€ voor de activa verworven via vennootschappen die werden verworven in cash (zie toelichting 22). In deze lijn is ook het werkkapitaal van deze verworven vastgoedvennootschappen opgenomen, waardoor de kasstroom op deze lijn daalt tot 151.855 k€.
- De 'Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Aanschaffingen van projectontwikkelingen' zijn samengevoegd (zie toelichting 22).
- De lijnen 'Aanschaffingen van immateriële vaste activa' en 'Aanschaffingen van materiële vaste activa' zijn samengevoegd.
- De ontwikkelingskosten voor bestaande vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten werden vorig jaar opgenomen in 'Aanschaffingen van projectontwikkelingen'.
- Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.
- Alle andere lijnen die vorig jaar in de rubriek 'Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten' waren opgenomen en niet meer voorkomen in de kasstroom van dit jaar en die niet in de bovenstaande voetnoten zijn vermeld, zijn samengevoegd in de lijn 'Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten'.

1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	1/01/2021	Kapitaal- verhoging in speciën¹	Kapitaal- verhoging in natura¹	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa³	Overdracht tussen reserves	Andere en af- rondings- verschil	31/12/2021
Kapitaal	836.401	69.603	11.098	0	0	0	0	0	-1	917.101
Uitgiftepremies	1.054.109	211.714	35.179	0	0	0	0	0	0	1.301.002
Reserves	106.732	0	0	0	47.204	125.887	0	0	1.421	281.244
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	202.739	0	0	0	0	-5.934	-3.015	30.424	0	224.214
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-23.233	0	0	0	10.452	-3	0	0	0	-12.784
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-25.901	0	0	0	0	-970	0	0	-1	-26.872
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0	0	0	0	72	0	0	0	72
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-14.757	0	0	0	39.626	0	0	0	1	24.869
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-9.463	0	0	0	0	-15.233	0	0	0	-24.696
m. Andere reserves	-1.806	0	0	0	0	1.805	3.015	0	1	3.015
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-25.240	0	0	0	-2.874	144.651	0	-30.424	1.420	87.532
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	4.395	0	0	0	0	1.499	0	0	0	5.894
Resultaat van het boekjaar	173.068	0	0	0	281.824	-173.068	0	0	0	281.824
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	2.170.311	281.317	46.277	0	329.028	-47.181	0	0	1.420	2.781.171
Minderheidsbelangen	2.625	0	0	0	1.001	0	0	0	600	4.226
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.172.936	281.317	46.277	0	330.029	-47.181	0	0	2.020	2.785.397

1. Voor meer details, zie toelichting 30 en sectie 1.2.4 'Kapitaal' van het hoofdstuk 'Financial Review' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.
2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 143.
3. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in sectie 1.1.1 'Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2022' van het hoofdstuk 'Financial Review' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

(x 1.000 €)	1/01/2022	Kapitaal- verhoging in speciën ¹	Kapitaal- verhoging in natura ¹	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten ²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa ³	Overdracht 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	281.244	0	0	-31	-15.157	163.329	0	0	-1.367	428.018
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	224.214	0	0	0	0	165.943	-251	-48	1	389.859
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	-26.872	0	0	0	0	15.679	0	0	0	-11.193
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	72	0	0	0	0	-523	0	0	0	-451
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	24.869	0	0	0	-38.498	0	0	0	0	-13.629
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	-24.696	0	0	0	0	-47.019	0	0	0	-71.715
m. Andere reserves	3.015	0	0	0	0	-3.015	251	0	-1	250
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	87.532	0	0	0	1.680	29.130	0	48	-1.367	117.023
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	281.824	0	0	0	331.778	-281.824	0	0	0	331.778
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.781.171	251.422	53.465	-31	316.621	-118.495³	0	0	-1.368	3.282.785
Minderheidsbelangen	4.226	0	0	0	-47	0	0	0	2.385	6.564
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.785.397	251.422	53.465	-31	316.574	-118.495	0	0	1.017	3.289.349

1. Voor meer details, zie toelichting 30 en sectie 1.2.4 'Kapitaal' van het hoofdstuk 'Financial Review' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.
2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 143.
3. Voor meer details over de dividenduitkering in 2021, zie de tabel m.b.t. het gecorrigeerde resultaat op pagina 204 van dit Jaarlijks Financieel Verslag.
4. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in sectie 1.1.1 'Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2022' van het hoofdstuk 'Financial Review' van dit Jaarlijks Financieel Verslag.

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in dit verslag '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 opgesomd. De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

De Aedifica-groep (in de jaarrekening 'de Groep' genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen. De dochtervennootschappen van de Aedifica-groep worden in toelichting 40 opgesomd.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (sinds 2006) en Euronext Amsterdam (sinds 2019).

Op 15 februari 2023 heeft de raad van bestuur de geconsolideerde jaarrekening goedgekeurd voor publicatie. De aandeelhouders van Aedifica hebben de mogelijkheid om de geconsolideerde jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse algemene vergadering van de aandeelhouders, die op 9 mei 2023 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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 2021. De geconsolideerde jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en wordt in duizenden euro's voorgesteld.

De geconsolideerde 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 geconsolideerd worden volgens de vermogensmutatiemethode.

De geconsolideerde 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 geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (voornamelijk over de classificatie van leasecontracten, 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 2022, maar hadden geen significante impact op de huidige geconsolideerde financiële staten:

- 'Jaarlijkse verbeteringen van de IFRS-standaarden 2018-2020' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022);
- nieuwe wijziging van de IFRS-norm 3 'Bedrijfscombinaties' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022);
- nieuwe wijziging van de IFRS-norm 16 'Lease-overeenkomsten: Covid-19-gerelateerde huurconcessies' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022);
- wijziging van de IAS-norm 16 'Materiële vaste activa' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022);
- wijziging van de IAS-norm 37 'Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa' (toepasbaar vanaf 1 januari 2022).

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 2023 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 31 januari 2023):

- nieuwe IFRS-norm 14 'Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering' (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);
- nieuwe IFRS-norm 17 'Verzekeringscontracten' (toepasbaar vanaf 1 januari 2023);
- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de financiële staten: classificatie van financiële verplichtingen als kortlopend of langlopend' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024, afhankelijk van goedkeuring door de EU);
- 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 IFRS-norm 16 'Lease-aansprakelijkheid in een Sale en Leaseback' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024, afhankelijk van goedkeuring door de EU).

Toelichting 2.2: Samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de geconsolideerde 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.

Consolidatieprincipes – Dochterondernemingen

Alle entiteiten waarin Aedifica (rechtstreeks of onrechtstreeks) meer dan de helft van de stemrechten bezit of de controlebevoegdheid over de exploitatie heeft, worden als dochterondernemingen beschouwd en worden in de algemene consolidatie opgenomen. De algemene consolidatie omvat alle activa en passiva van de dochterondernemingen, evenals de opbrengsten en lasten. De minderheidsbelangen worden in een aparte rubriek van de balans en de resultatenrekening geboekt. In overeenstemming met IFRS 10 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de controle is verworven en worden zij uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de Groep, worden uitgesloten.

Consolidatieprincipes – Geassocieerde vennootschappen of joint-ventures

Een geassocieerde vennootschap is een entiteit waarop de Groep een invloed van betekenis heeft en die geen dochteronderneming is of geen belang in een gemeenschappelijke regeling is. Een invloed van betekenis hebben is de macht om deel te nemen aan de financiële en operationele beleidsbeslissingen van de deelneming, maar houdt geen zeggenschap of gezamenlijke zeggenschap over dat beleid in.

Een joint venture is een gemeenschappelijke overeenkomst waarbij de partijen die gezamenlijke zeggenschap hebben over de overeenkomst, rechten hebben op de nettoactiva van de overeenkomst. Gezamenlijke zeggenschap is het contractueel overeengekomen delen van de zeggenschap over een overeenkomst, die alleen bestaat wanneer beslissingen over relevante activiteiten de unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen.

Volgens de vermogensmutatiemethode wordt de investering in een geassocieerde vennootschappen of een joint venture aanvankelijk opgenomen tegen kostprijs, en wordt de boekwaarde verhoogd of verlaagd om het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming na de datum van verwerving op te nemen. Het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming wordt opgenomen in de winst of het verlies van de investeerder.

Consolidatieprincipes – Partnership

Alle overeenkomsten waarbij de partijen gezamenlijk de zeggenschap hebben over een overeenkomst die rechten geeft op de activa en verplichtingen ten aanzien van de passiva die verband houden met de overeenkomst en die (conform IFRS 11) worden beschouwd als gezamenlijke activiteiten, worden partieel geconsolideerd. Aedifica heeft slechts één dergelijk partnerschap, namelijk AKJV in Nederland.

Vreemde valuta

Aedifica is hoofdzakelijk actief in de eurozone. De euro is daarom de functionele munt van de Groep en de geconsolideerde jaarrekening. Het Britse pond is de functionele munt van de dochterondernemingen in het Verenigd Koninkrijk en de Zweedse kroon is de functionele munt van de dochterondernemingen in Zweden. Transacties in vreemde valuta worden omgerekend naar de desbetreffende functionele valuta van de groepsentiteiten tegen de wisselkoers die geldt op de transactiedatum. Wisselkoerswinsten en -verliezen die voortvloeien uit de afwikkeling van die transacties, of uit de omrekening van monetaire activa en passiva in vreemde valuta, worden geboekt in de resultatenrekening. Uitzonderingen op die regel zijn de leningen in vreemde valuta die investeringen in buitenlandse dochterondernemingen afdekken en leningen binnen de Groep die voldoen aan de definitie van een netto-investering in een buitenlandse activiteit. In zulke gevallen worden de wisselkoersverschillen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen geboekt tot de verkoop van de investering.

Consolidatie van buitenlandse entiteiten

Activa en passiva van de buitenlandse entiteiten worden omgerekend naar euro tegen de wisselkoersen die gelden op de balansdatum. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers over de periode of tegen de actuele koers voor belangrijke posten. De wisselkoersverschillen die daaruit voortvloeien, worden geboekt in andere gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten en worden opgenomen in de resultatenrekening van de Groep op het ogenblik van de verkoop van de activiteit.

De belangrijkste wisselkoersen die gebruikt werden om de bedragen in vreemde valuta om te rekenen tijdens het boekjaar 2022, zijn de volgende:

- balans: 1 € = 0,88617 £
- resultatenrekening: 1 € = 0,85271 £
- balans: 1 € = 11,17069 SEK
- resultatenrekening: 1 € = 10,63390 SEK

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 overdrachtskosten 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 in de balans geactiveerd om de reden en in de mate dat de deskundigen gewoonlijk een overeenkomstige stijging van de waarde van het gebouw erkennen. 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, bouwplaatsverzekeringen, 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%;
- IT: 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 indekking 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 ingedeekt 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 (marktwaaarde 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. Volgens de vermogensmutatiemethode wordt de investering in een geassocieerde vennootschap of een joint venture aanvankelijk opgenomen tegen kostprijs, en wordt de boekwaarde verhoogd of verlaagd om het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming na de datum van verwerving op te nemen. Het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming wordt opgenomen in de winst of het verlies van de investeerder.

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

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 managementaannames 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. Kortlopende 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 IFRS 16.

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 minderwaarden: de gerealiseerde meer- en minderwaarden worden weergegeven in de rubriek 'resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'.
- niet-gerealiseerde meer- en minderwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek 'variaties 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 minderwaarde 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 verkoopprijs 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 belastingsschulden 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 minderwaarde geboekt (het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van het gebouw in kwestie). De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening geboekt, met uitzondering van het gedeelte dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn 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-statuuut 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 moedervennootschap met het GVV-statuuut.

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.

Hoivatilat's 'equity incentive plan'

De medewerkers van Hoivatilat Oyj beschikken over een aandelenbonusplan ('equity incentive plan'). Dat plan biedt medewerkers de mogelijkheid om Aedifica-aandelen of een equivalent in cash te ontvangen als beloning voor het behalen van de winstdoelstellingen die afzonderlijk door Hoivatilat's raad van bestuur voor elke periode worden vastgelegd.

De raad van bestuur zal voor elke medewerker afzonderlijk het bedrag van zijn maximale bonus voor elke periode bepalen. De maximale bonus wordt uitgedrukt in Aedifica-aandelen of als equivalent.

Het plan bestaat uit twee delen:

- Een aantal aandelen van Hoivatilat Oyj die worden omgezet in Aedifica-aandelen.
- Een cash-bijdrage die wordt gebruikt om de toepasselijke belastingen en andere kosten te dekken.

Aedifica heeft de keuze om nieuwe of bestaande Aedifica-aandelen te leveren of een regeling in cash.

Conform de aanbevelingen van IFRS 2 worden de bedragen van het 'equity incentive plan' opgenomen in het eigen vermogen ten opzichte van de resultatenrekening in de geconsolideerde jaarrekening.

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 52 gebouwen (in de segmenten 'België', 'Nederland' en 'Duitsland') die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Korian-groep, waarvan de huren 11% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2022 voorstellen (2021: 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

		31/12/2022									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
I.	Huurinkomsten	67.432	56.738	33.571	57.472	44.725	3.917	9.245	32	-	273.132
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-352	-369	-687	-148	-30	-3	-	-	-	-1.589
Nettohuurresultaat		67.080	56.369	32.884	57.324	44.695	3.914	9.245	32	-	271.543
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	229	2.397	679	420	-	27	182	-	-	3.934
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-250	-2.425	-675	-420	-	-27	-182	-	-	-3.979
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	33	-46	40	-6	485	-151	-	-	-	355
Vastgoedresultaat		67.092	56.295	32.928	57.318	45.180	3.763	9.245	32	-	271.853
IX.	Technische kosten	-97	-184	-855	-159	-1.673	-328	-77	-	-	-3.373
X.	Commerciële kosten	-	-	-29	-	-	-	-	-	-	-29
XI.	Kosten en taksen van niet- verhuurde goederen	-4	-1	-	-8	-40	-	-	-	-	-53
XII.	Beheerkosten vastgoed	-543	-1.367	-893	-1.791	-	-	-61	-	-	-4.655
XIII.	Andere vastgoedkosten	-	2	-268	-1	-843	-	-	-	-	-1.110
Vastgoedkosten		-644	-1.550	-2.045	-1.959	-2.556	-328	-138	-	-	-9.220
Operationeel vastgoedresultaat		66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-	262.633
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-33.556	-33.556
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	597	597
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-32.959	229.674
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN											
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.287.193	1.159.206	640.102	926.264	984.800	76.880	289.126	1.500	-	5.365.071
Projectontwikkelingen		3.548	34.631	14.838	34.347	31.777	2.130	59.544	3.480	-	184.295
Gebruiksrechten van gronden		-	3.241	-	-	67.094	-	-	-	-	70.335
Vastgoedbeleggingen											5.619.701
Activa bestemd voor verkoop		12.197	38.360	-	33.476	-	-	-	-	-	84.033
Andere activa ¹		40.390	-	493	-59	143.669	-	-	-	197.313	381.806
Totaal activa											6.085.540
Eigen vermogen											
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		-	-	-	-	-	-	-	-	3.282.785	3.282.785
Minderheidsbelangen		-	-	-	-	-	-	-	-	6.564	6.564
Verplichtingen		-	-	-	-	-	-	-	-	2.796.191	2.796.191
Totaal van eigen vermogen en verplichtingen											6.085.540
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE ²		5,5%	5,1%	5,6%	6,4%	5,3%	5,0%	5,3%	5,0%	-	5,5%

- De cijfers in België, Nederland en het Verenigd Koninkrijk houden verband met de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (zie toelichting 17 voor meer details) en het cijfer in Finland houdt verband met de goodwill (zie toelichting 20 voor meer details). Het gedeelte 'Niet toewijsbaar' omvat alle andere lijnen van de activa.
- Het brutorendement in reële waarde wordt berekend door de contractuele huur te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de activa die voor verkoop worden aangehouden.

		31/12/2021									
		BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT											
I.	Huurinkomsten	62.548	44.971	30.429	49.911	39.797	1.958	2.504	-	-	232.118
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-	-2	-695	-75	86	-	-	-	-	-686
Nettohuurresultaat		62.548	44.969	29.734	49.836	39.883	1.958	2.504	-	-	231.432
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	118	1.842	687	354	1.118	-	125	-	-	4.244
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-93	-1.794	-644	-354	-1.118	-	-125	-	-	-4.128
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-11	-151	-635	101	-270	-47	-	-	-	-1.013
Vastgoedresultaat		62.562	44.866	29.142	49.937	39.613	1.911	2.504	-	-	230.535
IX.	Technische kosten	-97	-148	-242	-5	-833	-93	-14	-	-	-1.432
X.	Commerciële kosten	-	-	-45	-	-16	-	-	-	-	-61
XI.	Kosten en taksen van niet- verhuurde goederen	-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-2
XII.	Beheerkosten vastgoed ¹	-518	-1.212	-659	-3.044	-	-	-	-	-	-5.433
XIII.	Andere vastgoedkosten	-	193	-87	0	-773	-	-	-	-	-667
Vastgoedkosten		-617	-1.167	-1.033	-3.049	-1.622	-93	-14	-	-	-7.595
Operationeel vastgoedresultaat		61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-	222.940
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-30.930	-30.930
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	1.317	1.317
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-29.613	193.327
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN											
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.213.217	1.057.513	564.105	815.006	831.150	78.329	91.841	-	-	4.651.161
Projectontwikkelingen		5.473	44.923	23.270	10.051	50.802	1.021	13.914	2.500	-	151.954
Gebruiksrechten van gronden		-	-	-	-	57.947	-	-	-	-	57.947
Vastgoedbeleggingen											4.861.062
Activa bestemd voor verkoop		-	-	-	6.660	28.700	-	-	-	-	35.360
Andere activa ²		40.522	-	-	-	161.726	-	-	-	63.197	265.445
Totaal activa											5.161.867
Eigen vermogen											
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervernootschap		-	-	-	-	-	-	-	-	2.781.171	2.781.171
Minderheidsbelangen		-	-	-	-	-	-	-	-	4.226	4.226
Verplichtingen		-	-	-	-	-	-	-	-	2.376.470	2.376.470
Totaal van eigen vermogen en verplichtingen											5.161.867
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE ³		5,3%	5,2%	5,5%	6,4%	5,4%	5,0%	5,3%	-	-	5,5%

- Vastgoedbeheerkosten in de UK waren hoger dan in andere landen omdat de portefeuille werd beheerd door een externe partij (eind 2021 geïntegreerd).
- Het cijfer in België houdt verband met de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (zie toelichting 17) en het cijfer in Finland houdt verband met de goodwill (zie toelichting 20). Het gedeelte 'Niet toewijsbaar' omvat alle andere lijnen van de activa.
- Het brutorendement in reële waarde wordt berekend door de contractuele huur te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de activa die voor verkoop worden aangehouden.

Toelichting 4: Nettohuurresultaat

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Huur	273.104	230.915
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	28	1.203
HUURINKOMSTEN	273.132	232.118
Te betalen huur op gehuurde activa	-2	-1
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.587	-685
MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-1.589	-686
NETTOHUURRESULTAAT	271.543	231.432

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 2022 en de jaarlijkse indexering.

Het door IAS 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.
- de huurprijzen in vreemde valuta in het Verenigd Koninkrijk en Zweden worden omgerekend volgens de gemiddelde wisselkoers van 2022, respectievelijk 0,85271 €/£ en 10,63390 €/SEK

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

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Op hoogstens één jaar	303.079	258.500
Tussen één en twee jaar	302.301	257.893
Tussen twee en drie jaar	301.602	257.764
Tussen drie en vier jaar	301.442	257.446
Tussen vier en vijf jaar	301.442	257.310
Op meer dan vijf jaar	4.505.080	3.923.979
TOTAAL	6.014.946	5.212.891

De huurinkomsten bevatten voorwaardelijke huurbetalings ten bedrage van 366 k€ (31 december 2021: 1.082 k€).

In 2021 heeft de belangrijkste afschrijving voor dubieuze vorderingen (0,7 miljoen €) betrekking op Nederland.

In 2022 is in totaal 1,6 miljoen € opgenomen als afschrijving op de huurinkomsten. Dit is te verklaren door de moeilijke economische omstandigheden met stijgende energie- en arbeidskosten waarmee de exploitanten werden geconfronteerd.

Toelichting 5: Vastgoedresultaat

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
NETTOHUURRESULTAAT	271.543	231.432
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	0
RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN	0	0
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	566	1.798
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.368	2.446
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	3.934	4.244
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	-572	-1.715
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-3.407	-2.413
NIET BIJ DE HUURDERS TERUGGEVORDERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN OP VERHUURDE GEBOUWEN	-3.979	-4.128
Reiniging	-79	-274
Energie	-583	-773
Afschrijving van meubelen	0	0
Andere	1.017	34
ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	355	-1.013
VASTGOEDRESULTAAT	271.853	230.535

Toelichting 6: Operationeel vastgoedresultaat

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
VASTGOEDRESULTAAT	271.853	230.535
Herstellingen en onderhoud	-2.609	-1.282
Verzekeringspremies	-156	-98
Personeelskosten	41	0
Erelonen experts	-649	-52
TECHNISCHE KOSTEN	-3.373	-1.432
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	0	0
Andere	-29	-61
COMMERCIELE KOSTEN	-29	-61
Kosten	-53	-2
KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN	-53	-2
Externe beheervergoedingen	-25	-2.958
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-4.630	-2.475
BEHEERKOSTEN VASTGOED	-4.655	-5.433
Onroerende voorheffing en andere taken	-1.110	-667
ANDERE VASTGOEDKOSTEN	-1.110	-667
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	262.633	222.940

De daling van de 'Externe beheervergoedingen' en de stijging van de '(Interne) beheerkosten van het patrimonium' wordt verklaard door de integratie van het lokale Britse team.

Toelichting 7: Algemene kosten van de Vennootschap

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Advocaten/notarissen	-1.195	-1.713
Auditors/accountants	-677	-439
Vastgoedexperts	-1.675	-1.354
IT	-1.523	-632
Verzekeringen	-149	-457
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-1.026	-656
Bestuurders en uitvoerend management	-4.687	-3.793
Personeelskosten	-11.322	-10.862
Afschrijvingen op andere vaste activa	-1.868	-1.660
Taksen	-2.053	-2.945
Taksconsulting ¹	-1.295	-576
Aanwervingskosten ¹	-734	-291
Reis- en representatiekosten ²	-588	-134
Andere	-4.764	-5.418
Financiële diensten	-624	-529
Wagen	-446	-241
Office	-1.423	-819
Diensten van derden	-2.229	-3.670
Andere	-42	-159
TOTAAL	-33.556	-30.930

1. De posten 'Taksconsulting' en 'Aanwervingskosten' waren op 31 december 2021 opgenomen in de categorie 'Diensten van derden'.
2. De rubriek 'Reis- en representatiekosten' was op 31 december 2021 opgenomen in de categorie 'office'.

Vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	131	110
Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)	295	176
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	14	16
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.)	8	23
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
TOTAAL	448	325

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 (4.687 k€ voor het boekjaar 2022 en 3.793 k€ voor het boekjaar 2021).

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	4.352	3.505
Vergoedingen na uitdiensttreding	260	235
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	75	53
Totaal	4.687	3.793

Personeelskosten

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

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Technische kosten (zie toelichting 6)	41	0
Algemene kosten (zie toelichting 7)	-11.322	-10.862
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 6)	-4.630	-2.475
Geactiveerde kosten	-422	-715
TOTAAL	-16.333	-14.052

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

	31/12/2022	31/12/2021
Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar:	126	114
Bedienden	121	109
Directieleden	5	5
VOLTIJDSE EQUIVALENTEN (ZONDER DIRECTIELEDEN) TIJDENS HET BOEKJAAR	109,3	103,7

De toename van het aantal werknemers is het gevolg van de internationale groei van de Groep.

Toelichting 8: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vergoedingen bij schadegevallen	133	42
Andere	464	1.275
TOTAAL	597	1.317

'Andere' houdt hoofdzakelijk verband met de terugvordering van BTW in het Verenigd Koninkrijk (467 k€ in 2022, 609 k€ in 2021).

Toelichting 9: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	35.890	53.487
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (reële waarde van de vervreemde activa)	35.103	52.953
TOTAAL	787	534

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

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

(x 1.000 €)

	31/12/2022	31/12/2021
België	18.220	24.716
Duitsland	39.054	27.082
Nederland	14.873	7.118
Verenigd Koninkrijk	-2.029	24.787
Finland	34.609	77.743
Zweden	-279	4.970
Ierland	-19.383	-6.114
Spanje	-188	-91
TOTAAL	84.877	160.211
Bestaande uit:		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	81.851	154.623
Projectontwikkelingen	4.258	6.692
Gebruiksrechten van gronden	-1.232	-1.104

De belangrijkste veranderingen in 2022 worden geboekt in het Verenigd Koninkrijk, Finland en Ierland. Ze worden als volgt verklaard:

- **Verenigd Koninkrijk:** Na het aanvankelijke herstel van de economie na de pandemie heerst er momenteel grote onzekerheid in het Verenigd Koninkrijk door verschillende factoren, waaronder de reactie op de minibegroting en het feit dat economische analisten en ratingbureaus een daling van het Britse BBP voorspellen, waarbij algemeen wordt uitgegaan van een recessie.
- **Finland:** De huidige marktonzekerheid veroorzaakt opwaartse druk op de rendementen, vooral in de sectoren met de laagste prijzen. Deze druk is verder toegenomen naarmate het jaar vorderde. De markt in H2 2022 verschilt aanzienlijk van die in H1. De hele vastgoedmarkt heeft de afgelopen maanden een ongewone volatiliteit gekend. Marktverschuivingen zijn ongewoon snel geweest en de omvang ervan was aanzienlijk groter dan onder normale marktomstandigheden. De winst op eigen ontwikkelingsprojecten heeft de reële waarde voor 2022 positief beïnvloed.
- **Ierland:** Voor de eerste opname van de reële waarde worden de transactiekosten (tussen 6% en 8%, hoger dan in andere landen) van de aanschaffingswaarde afgetrokken. In de huidige marktomstandigheden wordt dit negatieve effect niet gecompenseerd door de stijging van de reële waarde.

Voor meer details, zie sectie 1.3 'Markttrends' van het hoofdstuk 'Portefeuille'.

Toelichting 12: Ander resultaat op de portefeuille

(x 1.000 €)

	31/12/2022	31/12/2021
Depreciatie van goodwill	-18.103	-3.540
Andere	0	0
TOTAAL	-18.103	-3.540

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de Groep een waardevermindering geboekt op de goodwill in verband met de overname van Hoivatilat Oyj en Layland Walker Ltd (zie toelichting 20 voor meer details).

Toelichting 13: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)

	31/12/2022	31/12/2021
Doorrekening van interesten	1.183	327
Andere	423	516
TOTAAL	1.606	843

De financiële opbrengsten van 2022 omvatten voornamelijk 1,3 miljoen € aan doorgerekende interesten (0,3 miljoen € in 2021) en 0,2 miljoen € aan gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen (0,3 miljoen € in 2021).

Toelichting 14: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Nominale interestlasten op leningen	-27.617	-20.240
Bilaterale leningen - vlottende rente	-14.597	-10.892
Thesauriebewijzen met korte looptijd - vlottende rente	-841	-439
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-1.628	-1.814
Thesauriebewijzen met lange looptijd - vaste rente	-1.395	-1.390
Obligaties - vaste rente	-3.750	-1.171
Private plaatsing - vaste rente	-5.406	-4.534
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4.121	-4.711
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.763	-4.245
Subtotaal	-9.884	-8.956
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.071	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	3.259	0
Subtotaal	4.330	0
Geactiveerde interestlasten	3.966	3.320
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-951	-984
Andere interestkosten	-495	-688
TOTAAL	-30.651	-27.548

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

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Bankkosten en andere commissies	-4.819	-4.224
Andere	-2.375	-1.233
TOTAAL	-7.194	-5.457

De post 'Bankkosten en andere commissies' bevat 3.437 k€ aan commissies voor ongebruikte kredietlijnen (2021: 2.785 k€).

De post 'Andere' bevat -2.222 k€ aan gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen (2021: -824 k€).

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

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	34	-31
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	124.252	15.679
Subtotaal	124.286	15.648
Andere	-1.044	-835
TOTAAL	123.242	14.813

De lijn 'Andere' vertegenwoordigt de variatie in de reële waarde van de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 24 en 43).

Toelichting 17: Deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Aedifica heeft op 1 juli 2018 de appartementsgebouwen-bedrijfstaking ingebracht 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 perimetervennootschap meer en wordt ze geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode.

Op 7 juli 2022 is Aedifica een joint venture (met een belang van 50%) aangegaan met Sonneborgh Ontwikkeling BV voor de overname van een vastgoedonderneming die eigenaar is van een terrein in Nederland. Het doel van Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV is het verkrijgen van bouwvergunningen en de bouw van een woonzorgcentrum. Na voltooiing zal het gebouw worden overgedragen aan Aedifica Sonneborgh Real Estate BV, een andere onderneming die onder zeggenschap staat van Aedifica.

Op 1 april 2022 en 9 september 2022 nam Aedifica UK Limited een belang van 25% in 2 Britse vastgoedvennootschappen die gronden bezitten (respectievelijk MMCG 2 Devco 2 Limited en MMCG2 Devco 3 Limited). De waarde van de verworven aandelen bedraagt 268 £ voor elke vennootschap. De resterende aandelen zijn in handen van Maria Mallaband Care Group, die op elk van de gronden een woonzorgcentrum ontwikkelt. Bij de oplevering van de gebouwen in 2023 en 2024 zal Aedifica UK Limited de volledige eigendom van de voltooide gebouwen verwerven door de controle over de resterende aandelen in de vennootschappen over te nemen. De voltooide gebouwen zullen worden verhuurd aan MMCG (2) Limited die de woonzorgcentra zal uitbaten (zie de persberichten van 1 april 2022 en 9 september 2022 voor meer informatie).

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	40.522	36.998
Verwerving van aandelen van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	504	0
Verkoop van aandelen die resulteert in de toepassing van de vermogensmutatiemethode (voordien volledig geconsolideerd)	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.168	6.371
Impact van dividenden op het eigen vermogen	-2.372	-2.847
Andere	2	0
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	40.824	40.522

Vennootschap	Immo NV
Segment	Appartementsgebouwen
Land	België
% in het bezit van de Groep	24,97%
Aanverwante aandeelhouders	Primonial European Residential Holdco Sarl
Oprichtingsdatum van de vennootschap	Juni 2018

Bedrag van het aandeel van de Groep in het resultaat (x 1.000 €)	31/12/2022
Nettoresultaat (100%)	8.970
Overige elementen van het globaal resultaat	0
Globaal resultaat	8.970
% in het bezit van de Groep	24,97%
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	2.240

Bedrag van de deelneming bij de Groep (x 1.000 €)	
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	40.390

Vennootschap	MMCG 2 DEVCO 2 Limited
Segment	Zorgvastgoed
Land	Verenigd Koninkrijk
% in het bezit van de Groep	25,09%
Aanverwante aandeelhouders	Divers
Oprichtingsdatum van de vennootschap	Juni 2021
Bedrag van het aandeel van de Groep in het resultaat (x 1.000 €)	31/12/2022
Nettoresultaat (100%)	-173
Overige elementen van het globaal resultaat	0
Globaal resultaat	-173
% in het bezit van de Groep	25,09%
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-44
Bedrag van de deelneming bij de Groep (x 1.000 €)	
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-41
Vennootschap	MMCG 2 DEVCO 3 Limited
Segment	Zorgvastgoed
Land	Verenigd Koninkrijk
% in het bezit van de Groep	25,09%
Aanverwante aandeelhouders	Divers
Oprichtingsdatum van de vennootschap	Juni 2021
Bedrag van het aandeel van de Groep in het resultaat (x 1.000 €)	31/12/2022
Nettoresultaat (100%)	-75
Overige elementen van het globaal resultaat	0
Globaal resultaat	-75
% in het bezit van de Groep	25,09%
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-19
Bedrag van de deelneming bij de Groep (x 1.000 €)	
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-18
Vennootschap	Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV
Segment	Zorgvastgoed
Land	Nederland
% in het bezit van de Groep	50,00%
Aanverwante aandeelhouders	Sonneborgh Ontwikkeling BV
Oprichtingsdatum van de vennootschap	Oktober 2015
Bedrag van het aandeel van de Groep in het resultaat (x 1.000 €)	31/12/2022
Nettoresultaat (100%)	-20
Overige elementen van het globaal resultaat	0
Globaal resultaat	-20
% in het bezit van de Groep	50,00%
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-10
Bedrag van de deelneming bij de Groep (x 1.000 €)	
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	493

Toelichting 18: Belastingen

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Moederverenootschap		
Resultaat voor belastingen	318.461	202.654
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-318.461	-202.654
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	1.820	2.185
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 29,58%	-538	-646
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	-117	-103
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-1.860	-2.489
Subtotaal	-2.515	-3.238
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	439	-5
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-9.894	-7.034
Subtotaal	-9.455	-7.039
Vennootschapsbelasting	-11.970	-10.277
Exit taks	-330	-256
Moederverenootschap	-6.485	-1.121
Dochterondernemingen	-35.890	-45.075
Uitgestelde belastingen	-42.375	-46.196
TOTAAL BELASTINGEN	-54.675	-56.729

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

De verschuldigde en verrekenbare belastingen omvatten voornamelijk 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 belasting op winst die in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen.

Fiscale Beleggingsinstellingen ('FBI') in Nederland

In september 2022 heeft de Nederlandse regering haar voornemen bekendgemaakt 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 onlangs uitgesteld tot 1 januari 2025. Hoewel Aedifica van mening was dat zij voldoet aan de voorwaarden om aanspraak te maken op de FBI-status en daartoe bij de Nederlandse belastingdienst aanvragen heeft ingediend, heeft de Groep er voorzichtigheidshalve voor gekozen om een gemeenrechtelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen vanaf het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016. De Aedifica-groep claimt nog steeds de toepassing van dit regime voor haar dochterondernemingen die in Nederland actief zijn. Indien het FBI-regime wordt toegekend, wordt de cumulatieve positieve retroactieve impact op de lopende belastingen en de EPRA Earnings geschat op ca. 13 miljoen € voor de periode 2016-2022. Tijdens recente besprekingen met de Nederlandse belastingdienst kreeg de Groep de bevestiging dat voor de periode tot 2020 in ieder geval al aan de FBI-vereisten is voldaan. De terugbetalingen zullen in de resultatenrekening worden opgenomen na ontvangst van de definitieve aanslagen voor de vennootschapsbelasting.

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:

	31/12/2022	31/12/2021
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	331.778	281.824
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	38.113.384	34.789.526
Gewone EPS (in €)	8,71	8,10
Verwaterde EPS (in €)	8,71	8,10

De EPRA Earnings* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 44). 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:

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	331.778	281.824
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 11)	-84.877	-160.211
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 9)	-787	-534
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichtingen 18 en 25)	42.705	46.452
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichtingen 9 en 18)	0	559
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 16)	-123.242	-14.813
Depreciatie van goodwill (zie toelichting 12)	18.103	3.540
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	-1.806	-6.011
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-488	673
Afrondingsverschil	0	0
EPRA Earnings*	181.386	151.479
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	4,76	4,35
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (in €)	4,76	4,35

De berekening volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen, bevindt zich in het EPRA-hoofdstuk van dit jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 20: Goodwill

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	165.678	162.061
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	-3.952	-335
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	161.726	161.726
Brutobedrag - Toevoegingen / Overdracht	45	3.617
Brutobedrag - Verkopen	-335	0
Brutobedrag - Toename / afname door wisselkoersen	-184	0
Bijzondere waardeverminderingverliezen - Toevoegingen	-18.101	-3.617
Bijzondere waardeverminderingverliezen - Verkopen	335	0
Bijzondere waardeverminderingverliezen - Toename / afname door wisselkoersen	184	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	143.669	161.726
bestaande uit: Brutowaarde	165.204	165.678
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen	-21.535	-3.952

Conform de vereisten van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' werd voornamelijk de boekwaarde van de goodwill geanalyseerd.

De goodwill die voortvloeide uit de overname van Schloss Bensberg Management GmbH (335 k€) werd in het boekjaar 2017/2018 op nul gebracht. De brutowaarde van de goodwill en de cumulatieve bijzondere waardeverminderingen werden na de verkoop van de dochteronderneming uit de balans verwijderd.

De brutowaarde van de goodwill als gevolg van de overname van Hoivatilat Oyj in 2020 blijft ongewijzigd (161.726 k€). Het is het resultaat van het positieve verschil tussen de acquisitieprijs (de prijs die werd betaald voor de aandelen van Hoivatilat Oyj) en de reële waarde van het verworven nettoactief.

Toen de Aedifica-groep Hoivatilat Oyj in 2020 overnam, beschikte de onderneming al over een volledig en operationeel ontwikkelingsteam. De door de Aedifica-groep betaalde goodwill is een erkenning van de capaciteiten, knowhow en lokale connecties die Hoivatilat Oyj in staat stellen om de verwachte ontwikkelingsdoelstellingen te bereiken. Sinds de overname in januari 2020 heeft het bedrijf deze ontwikkelingsdoelstellingen met succes bereikt en voldoet het aan de verwachtingen van het management.

De toevoeging van goodwill in 2021 (3.617 k€, hetzij 3.043 k£ in de boeken van Aedifica UK Ltd, de overnemer) vloeit voort uit de overname van Aedifica UK Management Ltd (voorheen Layland Walker Ltd genaamd), Aedifica's Britse vastgoedbeheerder. Het is het resultaat van het positieve verschil tussen de acquisitieprijs (de prijs betaald voor de aandelen van Aedifica UK Management Ltd) en de reële waarde van het verworven nettoactief. In 2022 is een prijsaanpassing ontstaan door de toepassing van het normale mechanisme van de aandelenkoopovereenkomst, wat resulteerde in een toevoeging van 44 k€ (wat overeenkomt met 40 k£ in de boeken van Aedifica UK Ltd). De wijziging van de wisselkoers tussen de euro en het Britse pond sterling ten opzichte van 31 december 2021 leidde ook tot een daling van zowel de brutowaarde als de cumulatieve waardeverminderingen met 184 k€.

Waardeverminderingstest

Op 31 december 2022 werd de goodwill van de overname van Hoivatilat Oyj onderworpen aan een waardeverminderingstest door de boekwaarde van de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill is toegerekend te vergelijken met de realiseerbare waarde van die kasstroomgenererende eenheden (KGE). De KGE's waaraan goodwill is toegerekend zijn de bestaande vastgoedbeleggingen van Hoivatilat in Finland, samen met de toekomstige ontwikkelingsactiviteiten in Finland die door het interne ontwikkelingsteam van Hoivatilat mogelijk worden gemaakt en in overeenstemming zijn met de ontwikkelingsdoelstellingen die bij de overname zijn vastgelegd.

Bij de bepaling van de realiseerbare waarde van een kasstroomgenererende eenheid maakt het management gebruik van schattingen. De methoden die worden gebruikt om de realiseerbare waarde te berekenen, omvatten methoden op basis van gediscoteerde kasstromen en methoden die uitgaan van marktprijzen. De waarderingen op basis van gediscoteerde kasstromen verwijzen naar projecties die gebaseerd zijn op financiële plannen die door het management zijn goedgekeurd en die ook voor interne doeleinden worden gebruikt. De gekozen planningshorizon weerspiegelt de veronderstellingen voor marktontwikkelingen op korte tot middellange termijn en wordt in aanmerking genomen voor de berekening van de perpetuele annuïteit. De eindwaarde wordt bereikt aan het einde van de planningshorizon, rekening houdend met de realisatie van de ontwikkelingspijlpijn.

Op 31 december 2022 is de realiseerbare waarde de geschatte reële waarde min de kosten van verkoop van de aandelen Hoivatilat. De reële waarde min verkoopkosten wordt door de Groep bepaald aan de hand van de geraamde toekomstige nettokasstromen van de komende vier jaar op basis van de huurgelden van de onderliggende vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten (volgens de huurcontracten met de huurders), uitgaven voor het onderhoud en beheer van de vastgoedportefeuille en de waarde van de ontwikkelingsactiviteiten. Kasstromen na de eerste vier jaar planning worden geëxtrapoleerd met behulp van een passend terminaal groeipercentage. Deze waardering vertegenwoordigt een niveau 3-waardering van de reële waarde. De belangrijkste veronderstellingen bij de bepaling van de reële waarde min de verkoopkosten zijn de realisatie van de ontwikkelingspijlpijn in de komende vier jaar, het indexeringspercentage (die ook rechtstreeks van invloed is op het terminale groeipercentage) en de actualisatiegraad. Zij zijn hoofdzakelijk ontleend aan interne bronnen en zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en uitgebreid met huidige interne verwachtingen, en die worden gestaafd door externe marktgegevens en ramingen. Eventuele toekomstige wijzigingen in de bovengenoemde veronderstellingen kunnen een aanzienlijke invloed hebben op de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheden.

De aanpak van het management bij de berekening van de reële waarde min verkoopkosten van Hoivatilat:

- De geraamde toekomstige nettokasstromen (gebaseerd op een door het management goedgekeurd budgetplan) die worden toegepast om de waarde van vastgoedbeleggingen en lopende ontwikkelingsprojecten te bepalen, bestrijken 4 jaar na de testdatum.
- Het indexeringspercentage dat wordt toegepast op de 4-jaarsprognose is gebaseerd op de consumentenprijsindex in Finland en varieert voor elke huurovereenkomst.
- Het perpetuele terminale groeipercentage toegepast op de laatste kasstroom van de vierjarenbegroting bedraagt 2%, wat overeenkomt met de langetermijndoelstelling van de ECB (2% in de impairment test van 2021).
- De waarde van de ontwikkelingsactiviteiten is bepaald in de veronderstelling dat een pipeline van 100 miljoen € per jaar gedurende 4 jaar wordt ontwikkeld en bij voltooiing wordt verkocht. Het rendement op de kostprijs dat wordt toegepast om de reële waarde van de niet-gecommitteerde pipeline te bepalen, bedraagt ongeveer 6% (6% in de waardeverminderingstest van 2021) en is gebaseerd op de veronderstellingen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zijn gehanteerd bij de waardering van de bestaande portefeuille. Klimaatverandering is één van de variabelen die de waarderingsdeskundigen meenemen in hun waardering.
- De actualisatiegraad bedraagt 4,75% (4,25% in de waardeverminderingstest van 2021), gebaseerd op het gemiddelde vereiste rendement op eigen en vreemd vermogen. Het management past een prijsbepalingsmodel voor kapitaalgoederen toe dat gebaseerd is op waarneembare marktgegevens.

De in ons waarderingsmodel gebruikte veronderstellingen voor de uitvoering van de ontwikkelingsactiviteiten en de onderhoudskosten houden rekening met de huidige duurzaamheidsvereisten in Finland voor dit soort activa. Klimaatverandering brengt verschillende uitdagingen met zich mee die de toekomstige waarde van de activa negatief kunnen beïnvloeden (zie risicofactor 4. 'Klimaatverandering' op pagina 134).

Op 31 december 2021 bedraagt de boekwaarde 1.079.560 k€. De realiseerbare waarde bedraagt 1.104.586 k€.

Op 31 december 2022 bedroeg de boekwaarde 1.152.889 k€ en de realiseerbare waarde 1.134.832 k€. Het negatieve verschil van 18.057 k€ werd als bijzondere waardevermindering opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

De geschatte realiseerbare waarde wordt negatief beïnvloed door de stijging van de actualisatiegraad.

Gevoeligheidsanalyse	31/12/2022							
	Schommeling van inflatie				Schommeling van de actualisatiegraad			
	+1,00%	+0,50%	-0,50%	-1,00%	+1,00%	+0,50%	-0,50%	-1,00%
Wijziging van de realiseerbare waarde (in %)	30%	14%	-12%	-22%	-24%	-13%	15%	33%

Gevoeligheidsanalyse	31/12/2021							
	Schommeling van inflatie				Schommeling van de actualisatiegraad			
	+1,00%	+0,50%	-0,50%	-1,00%	+1,00%	+0,50%	-0,50%	-1,00%
Wijziging van de realiseerbare waarde (in %)	28%	13%	-11%	-19%	-22%	-12%	14%	31%

De gevoeligheidsanalyse houdt geen rekening met het effect van één variabele op de andere, omdat er geen consensus bestaat over de toe te passen methode om dat effect te kwantificeren.

Aangezien Aedifica UK Management Ltd geen diensten zal verlenen buiten de Groep, wordt de realiseerbare waarde als nul beschouwd. Daarom is de goodwill volledig afgeschreven op 31 december 2022 (3.083 k£, hetzij 3.479 k€ omgerekend tegen de wisselkoers van die periode). De bijzondere waardevermindering voor de periode bedraagt 47 k€ in de geconsolideerde resultatenrekening (40 k£, omgerekend tegen de gemiddelde wisselkoers van de periode).

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).

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	3.353	2.698
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-1.419	-909
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.934	1.790
Toevoegingen: apart verworven elementen	519	657
Vervreemdingen	0	-3
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-596	-511
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	0	1
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.857	1.934
bestaande uit: Brutowaarde	3.872	3.353
Afschrijvingen	-2.015	-1.419

Toelichting 22: Vastgoedbeleggingen

1. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.365.071	4.651.161
+ Gebruiksrechten van gronden	70.335	57.947
+ Projectontwikkelingen	184.295	151.954
Vastgoedbeleggingen	5.619.701	4.861.062
+ Activa bestemd voor verkoop	84.033	35.360
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.703.734	4.896.422
- Projectontwikkelingen	-184.295	-151.954
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.519.439	4.744.468

Alle vastgoedbeleggingen zijn gelegen zich in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedragen 84,0 miljoen € op 31 december 2022. Het betreft hoofdzakelijk acht zorglocaties in het Verenigd Koninkrijk, zes zorglocaties in Duitsland en één zorglocatie in België die als niet-strategische activa worden beschouwd.

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

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

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 01/01/2021	3.615.394	141.320	3.756.714
Verwervingen	609.003	16.369	625.372
Verkoop	-53.134	-	-53.134
Geactiveerde interestlasten	-	3.321	3.321
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	1.117	1.117
Andere geactiveerde kosten	11.110	272.253	283.363
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	10.637	-	10.637
In exploitatie opgenomen	289.139	-289.139	-
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 11)	154.623	6.692	161.315
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	43.621	21	43.642
Activa bestemd voor verkoop	-29.232	-	-29.232
BOEKWAARDE OP 31/12/2021	4.651.161	151.954	4.803.115
BOEKWAARDE OP 01/01/2022	4.651.161	151.954	4.803.115
Verwervingen	425.053	42.028	467.081
Verkoop	-34.930	-	-34.930
Geactiveerde interestlasten	-	3.953	3.953
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	801	801
Andere geactiveerde kosten	4.388	304.558	308.946
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	11.658	-	11.658
In exploitatie opgenomen	322.639	-322.639	-
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 11)	81.851	4.258	86.109
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-48.077	-618	-48.695
Activa bestemd voor verkoop	-48.672	-	-48.672
BOEKWAARDE OP 31/12/2022	5.365.071	184.295	5.549.366

Het belangrijkste effect op de nettowisselkoersverschillen op buitenlandse transacties wordt gegenereerd door de activiteiten van de Groep in Britse pond en in mindere mate door de activiteiten in Zweedse kroon. Voor meer details over de valutawaarderingsmethode die binnen de Groep wordt toegepast, zie toelichting 2.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen gewaardeerd tegen de reële waarde op 31 december 2022. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,51% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} item – 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. 97 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.

(x 1.000 €)		31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Vastgoed tegen contanten	217.511	430.205
	Vastgoed tegen aandelen	23	46.437
	Vennootschappen tegen contanten	154.078	132.361
	Vennootschappen tegen aandelen	53.442	0
Projectontwikkelingen	Vastgoed tegen contanten	31.643	11.799
	Vastgoed tegen aandelen	0	0
	Vennootschappen tegen contanten	10.385	4.570
	Vennootschappen tegen aandelen	0	0
TOTAAL		467.081	625.372

Het bedrag van 249.153 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 151.855 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' omvat onder meer 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 31/12/2022 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens ¹	Min	Max	Gewogen gemiddelde
ZORGVASTGOED	5.449.104					
België	1.299.390	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	90	250	133
			Inflatie	2,3%	2,4%	2,3%
			Actualisatiegraad	4,9%	8,4%	6,1%
			Kapitalisatiegraad	4,0%	8,2%	5,0%
			Resterende duur (jaar)	3	29	20
Nederland	640.102	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	42	313	141
			Inflatie	2,0%	3,0%	3,0%
			Actualisatiegraad	4,5%	8,0%	5,9%
			Kapitalisatiegraad	4,5%	5,2%	4,7%
			Resterende duur (jaar)	8	25	17
Duitsland	1.197.566	DCF	GHW / m ²	32	210	118
			Inflatie	2,0%	2,0%	2,0%
			Actualisatiegraad	3,8%	7,4%	5,3%
			Resterende duur (jaar)	1	30	22
Verenigd Koninkrijk	959.740	Kapitalisatie	GHW / m ²	63	350	184
			Kapitalisatiegraad	4,1%	14,5%	5,5%
			Resterende duur (jaar)	11	35	22
Finland	984.800	DCF	GHW / m ²	127	322	220
			Inflatie	2,0%	2,0%	2,0%
			Actualisatiegraad	4,1%	9,8%	4,8%
			Resterende duur (jaar)	0	25	12
Zweden	76.880	DCF	GHW / m ²	2,195	3,547	2,626
			Inflatie	2,0%	2,0%	2,0%
			Actualisatiegraad	6,7%	7,2%	7,0%
			Resterende duur (jaar)	1	18	12
Ierland	289.126	Kapitalisatie	GHW / m ²	47	351	239
			Kapitalisatiegraad	4,5%	5,0%	4,9%
			Resterende duur (jaar)	19	25	24
Spanje ²	1.500	DCF	GHW / m ²	0	0	0
PROJECTONTWIKKELINGEN	184.295	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	8	275	143
			Inflatie	1,4%	3,0%	1,5%
			Actualisatiegraad	3,3%	8,0%	2,6%
			Kapitalisatiegraad	4,3%	7,6%	4,8%
			Resterende duur (jaar)	12	30	12
Totaal	5.633.399					

1. GHW / m²: Deze verhouding, in lokale valuta, wordt verkregen door per land het gemiddelde te nemen van de volgende berekening per actief: Gewogen aan de reële waarde GHW / vierkante meter. De GHW/m² kan worden omgerekend naar de valuta van de Groep op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (0,88617 €/£ en 11,17069 €/SEK).

2. Spanje: Er worden geen niet-waarneembare gegevens vermeld omdat er op 31 december 2022 geen operationele vastgoedbeleggingen zijn.

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.

Types activa	Reële waarde op 31/12/2021 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens ¹	Min	Max	Gewogen gemiddelde
ZORGVASTGOED	4.686.521					
België	1.213.217	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	77	279	128
			Inflatie	1,5%	1,8%	1,6%
			Actualisatiegraad	4,7%	6,9%	5,4%
			Kapitalisatiegraad	3,7%	7,6%	5,0%
			Resterende duur (jaar)	3	29	22
Nederland	564.105	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	39	305	135
			Inflatie	1,8%	2,0%	1,9%
			Actualisatiegraad	4,5%	8,0%	5,9%
			Kapitalisatiegraad	4,0%	12,5%	5,6%
			Resterende duur (jaar)	10	26	18
Duitsland	1.057.513	DCF	GHW / m ²	39	225	119
			Inflatie	2,0%	2,0%	2,0%
			Actualisatiegraad	4,1%	7,0%	5,5%
			Resterende duur (jaar)	1	30	23
Verenigd Koninkrijk	821.666	Kapitalisatie	GHW / m ²	63	344	174
			Kapitalisatiegraad	4,6%	12,9%	6,0%
			Resterende duur (jaar)	12	35	22
Finland	859.850	DCF	GHW / m ²	127	295	206
			Inflatie	1,9%	1,9%	1,9%
			Actualisatiegraad	3,8%	9,5%	4,5%
			Resterende duur (jaar)	2	25	12
Zweden	78.329	DCF	GHW / m ²	2,195	3,547	2,629
			Inflatie	2,0%	2,0%	2,0%
			Actualisatiegraad	6,1%	6,7%	6,5%
			Resterende duur (jaar)	2	19	13
Ierland	91.841	Kapitalisatie	GHW / m ²	47	276	198
			Kapitalisatiegraad	4,5%	5,1%	4,9%
			Resterende duur (jaar)	24	25	24
PROJECTONTWIKKELINGEN	150.449	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	58	280	165
			Inflatie	1,5%	2,0%	1,6%
			Actualisatiegraad	3,2%	6,9%	4,1%
			Kapitalisatiegraad	3,6%	7,0%	4,8%
			Resterende duur (jaar)	9	35	24
Totaal	4.836.970					

1. GHW / m²: Deze verhouding, in lokale valuta, wordt verkregen door per land het gemiddelde te nemen van de volgende berekening per actief: Gewogen aan de reële waarde GHW / vierkante meter. De GHW/m² kan worden omgerekend naar de valuta van de Groep op basis van de wisselkoers van 31 december 2021 (0,84119 €/£ en 10,2887 €/SEK).

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen 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 elf waarderingsdeskundigen 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 waarderingsdeskundigen op basis van hun professionele oordeel en marktkennis.

De verslagen van de waarderingsdeskundigen 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 waarderingsdeskundigen 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

(x 1.000 €)

Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	
Toevoegingen	
Vervreemdingen	
Afschrijvingen in de resultatenrekening	
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	
Transfer naar eigen vermogen ingevolge omrekening van buitenlandse activiteiten	
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	
bestaande uit: Brutowaarde (excl. IFRS 16)	
Gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	
Afschrijvingen (excl. IFRS 16)	
Afschrijvingen gerelateerd op gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	

31/12/2022	31/12/2021
5.513	4.944
-3.144	-2.131
2.369	2.813
1.519	763
-379	-59
-1.272	-1.148
337	1
0	0
2.573	2.369
2.679	2.332
3.973	3.180
-1.958	-1.635
-2.121	-1.509

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

Toelichting 24: Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vorderingen		
Borgstellingen	135	93
Andere langlopende vorderingen	8.968	666
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	123.219	6.720
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	132.322	7.479
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-2.299	-20.575
Andere	-6.291	-5.697
Overige langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-1.559	-12.751
Langlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-72.083	-57.131
TOTAAL VAN DE OVERIGE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-82.232	-96.154
Overige kortlopende financiële verplichtingen		
Kortlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-3.487	-2.616
TOTAAL VAN DE OVERIGE KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-3.487	-2.616

De borgstellingen aan reële waarde (135 k€; 93 k€ op 31 december 2021) omvatten geblokkeerde geldmiddelen in Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Finland.

De post 'Andere langlopende vorderingen' komt overeen met de vorderingen op MMCG 2 DEVCO 2 Limited en MMCG 2 DEVCO 3 Limited (dochterondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode wordt toegepast).

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

De andere verplichtingen aan reële waarde via resultaat (6.291 k€; 5.697 k€ op 31 december 2021) omvatten de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 16 en 43).

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 stijging in uitgestelde belastingen is vooral een gevolg van de stijging van de reële waarde van de gebouwen.

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

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 01/01/2021	2.902	-74.609
Herkomsten	-135	-45.774
Afwikkelingen	102	-388
Wijzigingen in de consolidatiekring	246	-511
BOEKWAARDE OP 31/12/2021	3.116	-121.283
(x 1.000 €)	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 01/01/2022	3.116	-121.283
Herkomsten	1.547	-47.112
Afwikkelingen	0	4.278
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	0
BOEKWAARDE OP 31/12/2022	4.662	-164.117

Toelichting 26: Handelsvorderingen

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
NETTO HANDELSVORDERINGEN	23.577	20.434

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 (67,9 miljoen €). In het Verenigd Koninkrijk worden onderpanden op de handelsondernemingen gebruikt als garantie. De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vervallen op minder dan 90 dagen	2.009	3.304
Vervallen op meer dan 90 dagen	2.137	1.727
Subtotaal	4.146	5.031
Niet-vervallen	25.085	19.471
Waardeverminderingen	-5.654	-4.068
BOEKWAARDE	23.577	20.434

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Bij het begin van het boekjaar	-4.068	-3.383
Toevoegingen	-1.722	-770
Bestedingen	26	0
Terugnages	109	86
Fusies / Overdrachten	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-5.654	-4.068

Toelichting 27 : Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Belastingen	9.282	5.981
Andere	991	1.387
TOTAAL	10.273	7.368

De belastingvorderingen hebben betrekking op belastingkredieten.

Toelichting 28: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	13.891	15.335
TOTAAL	13.891	15.335

Toelichting 29: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	0	-268
Vooraf betaalde vastgoedkosten	525	602
Overlopende interesten en uitgestelde financiële lasten	1.485	16
Uitgestelde lasten voor de toekomstige projectontwikkelingen	5.513	2.119
Andere	635	2.693
TOTAAL	8.158	5.162

Toelichting 30: Eigen vermogen

Aedifica heeft drie kapitaalverhogingen uitgevoerd tijdens het boekjaar 2022:

- 18 mei 2022: kapitaalverhoging van ca. 7,5 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd via de inbreng in natura van het gebouw en de grondpositie van woonzorgcentrum Résidence Véronique in Somme-Leuze (België) in Aedifica NV;
- 29 juni 2022: kapitaalverhoging van ca. 254,5 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van de uitgifte van 2.925.000 nieuwe aandelen naar aanleiding van een versnelde private plaatsing ('accelerated bookbuilding') bij institutionele beleggers;
- 6 juli 2022: kapitaalverhoging van ca. 47 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd via de inbreng in natura van het gebouw en de grondpositie van twee woonzorgcentra in Brugge en Gent (België) in Aedifica NV.

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	33.086.572	873.081
Kapitaalverhoging van 15 juni 2021	2.800.000	73.886
Kapitaalverhoging van 29 juni 2021	184.492	4.868
Kapitaalverhoging van 8 september 2021	237.093	6.256
Situatie op het einde 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 boekjaar	39.855.243	1.051.692

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 3.3 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 39.855.243 aandelen die waren uitgegeven op 31 december 2022, zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels (referentiemarkt) en Euronext Amsterdam.

Op 31 december 2022 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 2022 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 525.845.767,86 € 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) 210.338.307,14 € 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 3,70 € per aandeel voorgesteld, hetzij een totaal dividend van 141.163 k€, te verdelen over twee coupons (coupon nr. 30: 1,8145 €; coupon nr. 31: 1,8855 €).

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 31 december 2022 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 1.048.761 k€ na de hierboven voorgestelde dividenduitkering (31 december 2021: 92.001 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 schuld ratio 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 2022.

In het kader van deze pensioenregelingen bezat Aedifica op 31 december 2022 1.096 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 18 k€ op 31 december 2022.

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

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Langlopende financiële schulden	2.017.256	1.756.679
Bankinstellingen	1.240.399	959.522
Andere	776.857	797.157
Kortlopende financiële schulden	435.164	324.398
Bankinstellingen	172.164	48.398
Andere	263.000	276.000
TOTAAL	2.452.420	2.081.077

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 de vervaldatum van de trekkingen.

Aedifica beschikt op 31 december 2022 over bevestigde kredieten van 2.334 miljoen €, verleend door 21 banken.

- Aedifica kan 2.234 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. Van deze kredietlijnen werd 228 miljoen € rechtstreeks aangegaan door Hoivatilat Oyj.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 6,0% ten bedrage van 49 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 51 miljoen €, waarvan 48 miljoen € kredieten zijn die direct of indirect worden aangehouden door Hoivatilat Oyj.

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	Nominaal bedrag (in miljoen €)	Looptijd (jaren)	Datum van uitgifte	Vervaldatum	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 2022 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 252 miljoen €.

Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Op 31 december 2022 bedroeg het uitstaande bedrag 11 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van 'Kortlopende financiële schulden').

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 884 miljoen €, waarvan op 31 december 2022 847 miljoen € is opgenomen (34% 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* 1,3% (1,4% in 2021) of 1,4% inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen (1,5% in 2021). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.616 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 630 miljoen €.

Op 31 december 2022 heeft de Groep geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits of Iers gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland, Finland en Zweden 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 op 31 december 2022 4%.

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

Financiële schuld (in miljoen €) ¹	Lijnen	Opname	waarvan thesaurie- bewijzen
31/12/2023	578	423	263
31/12/2024	425	265	-
31/12/2025	531	170	-
31/12/2026	390	237	-
31/12/2027	532	430	50
31/12/2028	317	317	25
>31/12/2028	614	614	12
Totaal op 31 december 2022	3.387	2.457	350
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (in jaren) ²	4,0	4,7	-

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (0,88617 €/£).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen.

Zonder rekening te houden met de kortetermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld op 31 december 2022 4,7 jaar. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortlopend commercial paper bedraagt op 31 december 2022 667 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. Aedifica dekt de nettokasstroom die voortvloeit uit de financiële inkomsten van intragroepsleningen, andere intragroepsopbrengsten en de financiële lasten van de externe schuld in pond sterling, gradueel per tranche af met termijncontracten om de wisselkoersschommelingen af te vlakken.

In de loop van 2022 heeft Aedifica in pond sterling bankleningen met variabele rente afgesloten en deze geswapt naar vaste rente, wat een natuurlijke afdekking vormt tegen haar blootstelling aan activa in het Verenigd Koninkrijk.

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 31/12/2021	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekking- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	-453
IRS	75.000	02/01/2020	3	2	Nee	0,33	-4
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Ja	0,80	-1.135
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Ja	0,73	-1.063
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	-1.115
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	-647
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	-1.620
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	353
IRS ¹	2.917	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	-224
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Ja	0,64	-584
IRS ²	9.021	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-4.996
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	-1.022
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	-2.148
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	-1.170
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	-1.704
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	-941
IRS ²	21.388	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-9.139
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	-1.781
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	2.231
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	-1.411
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Ja	0,65	-586
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Nee	0,46	-123
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Nee	0,66	-98
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Nee	0,47	-124
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Nee	0,7	-101
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	-269
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	-288
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Nee	0,63	-192
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	295
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	763
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	276
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	494
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	477
IRS	50.000	01/11/2019	3	3	Ja	0,39	-387
CAP	50.000	01/05/2020	3	2	Nee	0,00	0
CAP	50.000	01/11/2016	3	5	Nee	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2019	3	2	Nee	0,50	0
CAP	50.000	01/11/2017	3	4	Nee	0,25	0
CAP	200.000	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	401
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	568
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	431
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	216
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	216
TOTAAL	1.978.326						-26.606

1. Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

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

INSTRUMENT Overzicht op 31/12/2022	Referentiebedragen ³ (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	2.972
IRS	50.000	01/01/2021	3	3	Nee	0,80	1.170
IRS	50.000	03/01/2022	3	2	Nee	0,73	1.203
IRS	25.000	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	1.303
IRS	50.000	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	1.511
IRS	25.000	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	916
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	5.302
IRS	50.000	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	445
IRS	50.000	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	568
IRS	50.000	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	1.399
IRS ¹	2.625	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	173
IRS	50.000	01/01/2021	3	2	Ja	0,64	1
IRS ²	8.778	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.559
IRS	25.000	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	3.615
IRS	15.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	945
IRS	8.000	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	485
IRS	12.000	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	767
IRS	50.000	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	2.830
IRS ²	20.404	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-2.299
IRS	25.000	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	3.106
IRS	200.000	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	21.937
IRS	50.000	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	2.276
IRS	50.000	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	2.217
IRS	50.000	03/01/2022	3	1	Nee	0,65	1
IRS	50.000	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	5.005
IRS	100.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	10.654
IRS	50.000	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	5.233
IRS	50.000	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	3.435
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	5.219
IRS	50.000	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	5.201
IRS	56.422	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	3.734
IRS	67.707	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	4.535
IRS	56.422	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	4.111
IRS	7.500	03/12/2018	1	5	Nee	0,46	182
IRS	5.000	11/12/2018	1	5	Nee	0,66	115
IRS	7.500	03/12/2018	3	5	Nee	0,47	181
IRS	5.000	27/12/2018	6	5	Nee	0,70	123
IRS	10.000	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	283
IRS	15.000	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	923
IRS	10.000	01/12/2018	1	5	Nee	0,63	226
CAP	200.000	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	3.386
CAP	100.000	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	5.895
CAP	100.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	4.819
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	2.409
CAP	50.000	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	2.409
TOTAAL	2.082.358						119.361

1. Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

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

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

Het totale referentiebedrag van 2.082 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 1.082 miljoen €; waarvan 300 miljoen € aan caps;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 1.000 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (+119.361 k€) wordt als volgt opgesplitst: 123.219 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 3.858 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 (454 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap 118.908 k€.

1.2 Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-11.514	-20.856
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	17.972	4.273
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	3.258	3.641
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	38	224
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen indekkingen	-180	1.204
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	9.574	-11.514

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 2023 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (+21.229 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2021 (verlies van 31 k€) dat in 2022 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2022 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt 34 k€ op 31 december 2022.

1.3 Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een opbrengst van 124.962 k€ (31 december 2021: een opbrengst van 17.011 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 711 k€ (31 december 2021: een verlies van 1.332 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 258 k€ (31 december 2021: 815 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 2022 en 31 december 2022. Dat leidde tot een opbrengst van 124.286 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een opbrengst van 21.940 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 466 k€ (951 k€ op 31 december 2021) 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 4.468 k€ (3.670 k€ op 31 december 2021) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact op de resultatenrekening hebben ten bedrage van 4.493 k€ (3.635 k€ op 31 december 2021).

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 2022 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

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Handelsschulden	39.475	41.399
Exit taks	5.990	298
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		
Belastingen	16.181	4.291
Bezoldigingen en sociale lasten	5.013	3.928
Andere		
Dividenden van de voorbije boekjaren	194	193
TOTAAL	66.853	50.109

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

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	13.594	10.198
Gelopen niet-vervallen interesten	6.024	7.173
Andere niet-vervallen kosten	7.089	7.360
TOTAAL	26.707	24.731

De stijging houdt verband met de internationale groei van de Groep.

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 56 van dit jaarlijks financieel verslag. Op 31 december 2022 bedraagt die 41,6% op statutair niveau en 43,6% 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 tot 50% 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. 13,9 miljoen € op 31 december 2022.

Op 31 december 2022 heeft de Groep geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits of Iers gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland, Finland en Zweden 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 activa op 31 december 2022 4%. 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 2022 heeft de Groep 2.457 miljoen € (31 december 2021: 1.811 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 3.387 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 2023. In het financieel plan voor het boekjaar 2023 werden uitgaven opgenomen in het kader van de gecommitteerde pipeline van ontwikkelingsprojecten ten bedrage van ca.

250 miljoen € en beperkte aannames betreffende nieuwe investeringen bovenop de gecommiteerde pipeline. Deze aannames hebben voornamelijk betrekking op ontwikkelingsprojecten in Finland, waar de doelstelling blijft om jaarlijks ongeveer 100 miljoen € te investeren. Deze aanvullende Finse projecten zullen geen invloed hebben op de verwachte inkomsten voor 2023.

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 2022 bedragen de thesauriebewijzen op middellange termijn 87 miljoen € (31 december 2021: 87 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)), moet minstens gelijk zijn aan 2,0x. Op 31 december 2022 bedraagt de ratio 7,5x (31 december 2021: 7,0x).

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 2022 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 423 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 1.103 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 931 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 24 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (31 december 2021: 319 miljoen € hoofdsom en 16 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven:

Op 31/12/2022 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-682	-3.453	-3.602	-7.737
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-8.301	-36.957	-7.930	-53.187
Op 31/12/2021 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.519	-5.331	-4.207	-13.057
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-3.824	-10.382	-9.577	-23.783

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 2022 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 78,2%, wat overeenkomt met de verhouding tussen de som van de schuld met vaste rentevoet en het referentiebedrag van de financiële derivaten, gedeeld door de totale financiële schuld. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de indekking is 6,6 jaar. In de tweede helft van 2022 en begin 2023 heeft Aedifica bijkomende renteswaps afgesloten om de indekkingsgraad te versterken, die op 2 januari 2023 is toegenomen tot 88,7%.

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 2023 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 32,8 miljoen € (op 31 december 2023) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 4,1 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 kredietverstrekken banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen, o.a. indien die banken door hun toezichhoudende 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 verschillen de 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 marktverstoringsclausules 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

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone en ook in Britse pond (sinds de aankoop van de Britse portefeuille in februari 2019) en Zweedse kronen (sinds de overname van Hoivatilat in januari 2021, via de Zweedse dochteronderneming). Toekomstige schommelingen van de wisselkoers kunnen een invloed hebben op de waarde van de vastgoedbeleggingen, de huurinkomsten en het nettoresultaat van Aedifica, die alle zijn uitgedrukt in euro. Een wijziging van de £/€ wisselkoers met 10% heeft een impact van ca. 99,4 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in het Verenigd Koninkrijk, van ca. 5,7 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en van ca. 2,8 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep. Een wijziging van de SEK/€ wisselkoers met 10% heeft een impact van ca. 7,9 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in Zweden, van ca. 0,4 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en van ca. 0,2 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep.

Aedifica heeft haar Britse portefeuille gedeeltelijk gefinancierd met een obligatie-uitgifte in Britse ponden. De obligatie van 180 miljoen £ werd begin 2021 uitgegeven via een private plaatsing (170 miljoen £ met een looptijd van 7 jaar en 10 miljoen £ met een looptijd van 12 jaar). Daarnaast is in juli 2022 voor 160 miljoen £ aan bankleningen opgenomen. Deze bankleningen, samen met de eerder genoemde obligatie, vormen een gedeeltelijke natuurlijke afdekking van wisselkoersschommelingen op de balans en beperkt de impact op de schuldgraad.

Er wordt een actief afdekkingsbeleid gevoerd om het £/€-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 gereguleerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

NAAM	Land	Type	Vooruitgang	Budget (in miljoen €)
Alphen Raadhuisstraat ³	NL	Bouw	Lopend (forward funding)	5
Altadore	IE	Uitbreiding	Lopend (forward funding)	1
Am Marktplatz	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	2
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	4
Am Stadtpark	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	7
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	1
Biddenham St James	UK	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	15
Bois de la Pierre	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	3
Burlington-projecten	UK	Renovatie	Lopend (forward funding)	2
Clondalkin Nursing Home	IE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	38
Dawlish	UK	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	15
Dublin Stepside	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	26
Dunshaughlin Business Park	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	19
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	31
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	15
Finland – pipeline 'andere'	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	48
Fredenbeck	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	13
Grondreserve	EU	Grondreserve	Grondreserve	4
Hamburg-Rissen	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	13
Haus Marxloh	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	4
Het Gouden Hart Almere ²	NL	Bouw	Lopend (forward funding)	7
HGH Amersfoort ¹	NL	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	1
Hooton Road	UK	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	14
In de Gouden Jaren	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	1
Militza Gent	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	19
Millbrook Manor	IE	Uitbreiding	Lopend (forward funding)	4
Kilbarry Nursing Home	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	14
Kilkenny Nursing Home	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	14
Lavender Villa	UK	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	6
Le Petit Bosquet	UK	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	3
Renovatieproject Orpea Brussel	BE	Renovatie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	14
Residence Coestraete	NL	Bouw	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	5
Résidence le Douaire	BE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	17
Résidence Véronique	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	10
Rosengarten	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	10
Seniorenquartier Gera	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	16
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	20
Seniorenquartier Langwedel ¹	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	16
Seniorenquartier Sehnde	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	12
Seniorenzentrum Berghof	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	2
Seniorenzentrum Talblick	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	1
Singö 10:2 & Bergshammar Ekeby 6:66	SE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	5
Sleaford Ashfield Road	UK	Bouw	Lopend (forward funding)	13
Sligo Finisklin Road	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	16
Spaldrick House	UK	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	11
St Mary's Lincoln	UK	Bouw	Lopend (forward funding)	13
St. Doolagh's	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	17
St. Joseph's	UK	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	6
Stadtlohn	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	15
Tiel Bladergroenstraat	NL	Bouw	Lopend (forward funding)	7
Tomares Miró	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	12
Tramore Nursing Home ¹	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	15
Uetze	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	15
Villa Meirin	NL	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	7
Waarder Molendijk ³	NL	Bouw	Lopend (forward funding)	5
Whitby Castle Road	UK	Bouw	Lopend (forward funding)	18
York Bluebeck Drive	UK	Bouw	Lopend (forward funding)	15
Zweden – pipeline 2024	SE	Bouw	Lopend (forward funding)	23
TOTAAL				671

1. Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2022 (zie toelichting 39).

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

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

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. 4% 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, aankoopties 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 aankoopties (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:

ACQUISITIES	Land	Waarde van de gebouwen ¹ (in miljoen €)	Acquisitiedatum ²	Wijze van integratie
Seniorenhaus Lessingstrasse	DE	9	01/02/2022	Acquisitie van gebouw
Dublin Crumlin	IE	5	16/03/2022	Acquisitie van een terrein
Rawdon Green Lane	UK	6	24/03/2022	Acquisitie van een terrein
Northampton Thompson Way	UK	6	24/03/2022	Acquisitie van een terrein
Lavender Villa	UK	4	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw en project
Crovan Court	UK	6	01/04/2022	Acquisitie van gebouw
Le Petit Bosquet	UK	5	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw en project
St. Joseph's	UK	28	01/04/2022	Acquisitie van een gebouw en project
Les Charrières	UK	11	01/04/2022	Acquisitie van gebouw
Oosterbeek Warm Hart	NL	5	01/04/2022	Acquisitie van een terrein
Borggård 1:553	SE	3	01/04/2022	Acquisitie van gebouw
Duleek Nursing Home	IE	18	01/04/2022	Acquisitie van gebouw
Riverstick Nursing Home	IE	14	01/04/2022	Acquisitie van gebouw
Craddock House Nursing Home	IE	12	17/05/2022	Acquisitie van gebouw
Résidence Véronique	BE	11	17/05/2022	Acquisitie van gebouw
CosMed Kliniek	NL	7	25/05/2022	Acquisitie van gebouw
Creggan Bahn Court	UK	10	20/06/2022	Acquisitie van gebouw
An der Therme	DE	8	29/06/2022	Acquisitie van gebouw
Koy Oulun Riistakuja	FI	11	01/08/2022	Acquisitie van gebouw
Militza Brugge	BE	33	06/07/2022	Acquisitie van gebouw
Militza Gent	BE	16	06/07/2022	Acquisitie van gebouw
Het Gouden Hart Almere	NL	2	06/07/2022	Acquisitie van een terrein
Loughshinny Nursing Home	IE	28	19/08/2022	Acquisitie van gebouw
Northwood Nursing Home	IE	27	19/08/2022	Acquisitie van gebouw
Beaumont Lodge	IE	74	19/08/2022	Acquisitie van gebouw
Dundalk Nursing Home	IE	20	16/09/2022	Acquisitie van gebouw
Marston Moretaine Gee View	UK	17	23/09/2022	Acquisitie van een gebouw en project
Sligo Finisklin Road	IE	1	28/09/2022	Acquisitie van gebouw
St Mary's Riverside	UK	14	05/10/2022	Acquisitie van een gebouw en project
TOTAAL		410		

1. om volgende items te bepalen: het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen.
2. en datum van opname in het resultaat.

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	Verkoops prijs (in miljoen €)	Datum van verkoop
Koy Oulun Rakkakiventie (1. building)	Finland	2,1	28/01/2022
Koy Oulun Rakkakiventie (2. building)	Finland	2,1	28/01/2022
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (1. building)	Finland	2,7	28/01/2022
Koy Ylöjärven Mustarastaantie (2. building)	Finland	2,3	28/01/2022
Koy Oulun Kehätie	Finland	5,0	28/01/2022
Koy Porin Palokärjentie	Finland	3,0	28/01/2022
Koy Sipoon Satotalmantie	Finland	1,7	28/01/2022
Koy Kouvolan Pappilantie	Finland	1,9	28/01/2022
Koy Vihdin Pengerkuja	Finland	2,3	28/01/2022
Koy Joutsenon Päiväkoti	Finland	2,2	28/01/2022
Koy Siilinjärvi Honkarannantie	Finland	3,4	28/01/2022
Athorpe Lodge and The Glades	Verenigd Koninkrijk	4,5	22/04/2022
Logis de Famenne - Boule de Cristal	België	2,3	27/04/2022
TOTAAL		35,5	

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 2023, de afsluitingsdatum van dit verslag.

NAAM	Datum	Transactie	Land	Locatie
HGH Amersfoort	01/01/2023	Oplevering van een renovatieproject	NL	Amersfoort
Espoo Kuurinkallio	16/01/2023	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Espoo
Tramore Nursing Home	20/01/2023	Oplevering van een ontwikkelingsproject	IE	Tramore
Kuopio Torpankatu	25/01/2023	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Kuopio
Nokia Tähtisumunkatu	26/01/2023	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Nokia
Sotkamo Härkökivenkatu	27/01/2023	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Sotkamo
Rovaniemi Rakkakiventie	28/02/2023	Oplevering van een ontwikkelingsproject	FI	Rovaniemi
Salo Linnankoskentie	07/03/2023	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Salo
Seniorenquartier Langwedel	10/03/2023	Oplevering van een ontwikkelingsproject	DE	Langwedel
Valkeakoski Juusontie	15/03/2023	Oplevering van een ontwikkelingsproject	FI	Valkeakoski

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 1919 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	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België ¹	Dochtervennootschap	0879.109.317	100
Immo NV	België	Geassocieerde vennootschap	0697.566.095	25 ¹²
J.R.C.I. NV	België	Dochtervennootschap	0423.771.620	100
Mélot BV	België	Dochtervennootschap	0431.837.466	100
Aedifica Residenzen 1 GmbH & Co. KG	Duitsland ²	Dochtervennootschap	HRB112641	94 ¹³
Aedifica Residenzen 2 GmbH ^{oo}	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB115795	94 ¹³
Aedifica Residenzen 3 GmbH ^{oo}	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB118227	94 ¹³
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB121918	94 ¹³
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB36193	94 ¹³
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB33909	94 ¹³
Aedifica Residenzen Nord GmbH & Co. KG	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB110850	94 ¹³
Aedifica Residenzen West GmbH	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB117957	94 ¹³
Aedifica Verwaltungs GmbH	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB111389	100
Aedifica Asset Management GmbH	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB100562	100
Aedifica Luxemburg I SCS	Luxemburg ³	Dochtervennootschap	B128048	94 ¹³
Aedifica Luxemburg II SCS	Luxemburg	Dochtervennootschap	B139725	94 ¹³
Aedifica Luxemburg III SCS	Luxemburg	Dochtervennootschap	B143704	94 ¹³
Aedifica Luxemburg IV SCS	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117441	94 ¹³
Aedifica Luxemburg V SCS	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117445	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VI SCS	Luxemburg	Dochtervennootschap	B132154	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VII SCS	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117438	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VIII SCS	Luxemburg	Dochtervennootschap	B117437	94 ¹³
Aedifica Nederland BV	Nederland ⁴	Dochtervennootschap	65422082	100
Aedifica Nederland 2 BV	Nederland	Dochtervennootschap	75102099	100
Aedifica Nederland Services BV	Nederland	Dochtervennootschap	75.667.800	100
Aedifica Nederland 3 BV	Nederland	Dochtervennootschap	77.636.309	100
Aedifica Nederland 4 BV	Nederland	Dochtervennootschap	81.056.664	100
Aedifica Nederland Joint Venture BV	Nederland	Dochtervennootschap	80.885.551	100
AK JV NL public partnership	Nederland	Joint-venture	81.197.470	50 ¹⁴
Aedifica Sonneborgh Real Estate BV	Nederland	Dochtervennootschap	84.354.267	75 ¹⁵
Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV	Nederland	Geassocieerde vennootschap	64.278.859	50 ¹⁴
CHAPP Holdings Limited	Jersey ⁵	Dochtervennootschap	109.055	100
Patient Properties (Holdings) Limited	Jersey	Dochtervennootschap	122.972	100
Patient Properties (Beech Court) Limited	Jersey	Dochtervennootschap	123.678	100
Patient Properties (Springfields) Limited	Jersey	Dochtervennootschap	123.687	100
Patient Properties (Fountains) Limited	Jersey	Dochtervennootschap	123.683	100
Patient Properties (Knights Court) Limited	Jersey	Dochtervennootschap	123.685	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Patient Properties (Eltandia) Limited	Jersey	Dochtervennootschap	123.682	100
Patient Properties (Windmill) Limited	Jersey	Dochtervennootschap	123.699	100
Patient Properties (Brook House) Limited	Jersey	Dochtervennootschap	123.680	100
LVL Holdings Limited	Jersey	Dochtervennootschap	103.669	100
LV Charrieres Limited	Jersey	Dochtervennootschap	133.548	100
LV St. Josephs Limited	Jersey	Dochtervennootschap	129.910	100
Aedifica UK Limited	Verenigd Koninkrijk ⁶	Dochtervennootschap	12.351.073	100
Aedifica Finance 1 Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	12.352.308	100
Aedifica Finance 2 Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	12.352.800	100
Maple Court Nursing Home Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	07295828	100
Quercus Homes 2018 Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	11278772	100
Sapphire Properties (2016) Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	'09461514	100
Aedifica UK (Amphill) Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	11159774	100
Aedifica UK (Hailsham) Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	11159930	100
Marches Care Holdings Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	7097091	100
Priestly Fields Developments Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	10806474	100
Aedifica Management Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	4797971	100
Aedifica UK (Marston) Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	13.816.311	100
Aedifica UK (Hessle) Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	10.674.329	100
Aedifica UK (Lincoln) Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	13.449.716	100
MMCG 2 DEVCO 2 Limited	Engelse (JO) ⁷	Geassocieerde vennootschap	13.483.857	25+1 ¹²
MMCG 2 DEVCO 3 Limited	Engelse (JO)	Geassocieerde vennootschap	13.483.907	25+1 ¹²
Aureit Holding Oy	Finland ⁸	Dochtervennootschap	3092783-5	100
Hoivatilat Oyj	Finland	Dochtervennootschap	2241238-0	100
As Oy Seinäjoen Saga	Finland	Dochtervennootschap	2779544-8	100
As Oy Oulun Vaaranpiha	Finland	Dochtervennootschap	3146139-5	100
Koy Äänekosken Ääneniementie 22	Finland	Dochtervennootschap	3264862-9	100
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	Finland	Dochtervennootschap	2875205-2	100
Koy Espoon Falläkerinrinne	Finland	Dochtervennootschap	2620688-3	100
Koy Espoon Hirvisuontie	Finland	Dochtervennootschap	3134900-2	100
Koy Espoon Kurttilantie	Finland	Dochtervennootschap	3201659-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finland	Dochtervennootschap	3117665-8	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finland	Dochtervennootschap	2720369-2	100
Koy Espoon Meriviitatie	Finland	Dochtervennootschap	2787263-4	100
Koy Espoon Oppilaantie	Finland	Dochtervennootschap	3194972-9	100
Koy Espoon Rajamännynahde	Finland	Dochtervennootschap	2669018-5	100
Koy Espoon Tikasmäentie	Finland	Dochtervennootschap	2748087-6	100
Koy Espoon Vuoripirtintie	Finland	Dochtervennootschap	2842931-9	100
Koy Euran Käräjämäentie	Finland	Dochtervennootschap	2668724-2	100
Koy Hakalahden Majakka	Finland	Dochtervennootschap	3175924-7	100
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finland	Dochtervennootschap	2826099-8	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finland	Dochtervennootschap	3267462-4	100
Koy Hämeenlinnan Ruununmyllyntie	Finland	Dochtervennootschap	2669024-9	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finland	Dochtervennootschap	2988685-3	100
Koy Haminan Lepikönranta	Finland	Dochtervennootschap	2752188-5	100
Koy Heinolan Lähteentie	Finland	Dochtervennootschap	3220641-7	100
Koy Helsingin Ensikodintie 4	Finland	Dochtervennootschap	3214270-8	100
Koy Helsingin Kansantie	Finland	Dochtervennootschap	3287010-7	100
Koy Helsingin Käräjätuvantie	Finland	Dochtervennootschap	3323987-8	100
Koy Helsingin Krämertintie	Finland	Dochtervennootschap	3287009-4	100
Koy Helsingin Kutomokuja	Finland	Dochtervennootschap	3270229-4	100
Koy Helsingin Lähdepolku	Finland	Dochtervennootschap	3270229-3	100
Koy Helsingin Landbontie	Finland	Dochtervennootschap	3270229-3	100
Koy Helsingin Pakaritutvantie	Finland	Dochtervennootschap	3131782-8	100
Koy Helsingin Radiokatu	Finland	Dochtervennootschap	3270230-6	100
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	Finland	Dochtervennootschap	3009977-7	100
Koy Hollolan Sarkatie	Finland	Dochtervennootschap	2749865-4	100
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Finland	Dochtervennootschap	2840090-3	100
Koy Iisalmen Kangaslamintie	Finland	Dochtervennootschap	2826102-6	100
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Finland	Dochtervennootschap	2882785-1	100
Koy Iisalmen Satamakatu	Finland	Dochtervennootschap	3005776-1	100
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Finland	Dochtervennootschap	2917923-5	100
Koy Janakkalan Kekanahontie	Finland	Dochtervennootschap	2911674-4	100
Koy Järvenpään Auertie	Finland	Dochtervennootschap	3279405-2	100
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Finland	Dochtervennootschap	2774063-1	100
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Finland	Dochtervennootschap	2932895-8	100
Koy Jyväskylän Haperontie	Finland	Dochtervennootschap	2763296-4	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Koy Jyväskylän Harjutie	Finland	Dochtervennootschap	3172893-4	100
Koy Jyväskylän Haukankaari	Finland	Dochtervennootschap	3174128-2	100
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Finland	Dochtervennootschap	2816983-6	100
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Finland	Dochtervennootschap	2575556-5	100
Koy Jyväskylän Palstatie	Finland	Dochtervennootschap	2923254-2	100
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Finland	Dochtervennootschap	2850306-4	100
Koy Jyväskylän Väliharjutie	Finland	Dochtervennootschap	2639227-6	100
Koy Jyväskylän Väyrypojanpolku	Finland	Dochtervennootschap	2960547-6	100
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	Finland	Dochtervennootschap	2838030-8	100
Koy Kajaanin Erätie	Finland	Dochtervennootschap	2749663-2	100
Koy Kajaanin Hoikankatu	Finland	Dochtervennootschap	2951667-6	100
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Finland	Dochtervennootschap	2681416-8	100
Koy Kajaanin Uitontie	Finland	Dochtervennootschap	3164208-1	100
Koy Kajaanin Valonkatu	Finland	Dochtervennootschap	2870293-6	100
Koy Kalajoen Hannilantie	Finland	Dochtervennootschap	2768549-2	100
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Finland	Dochtervennootschap	2262908-8	100
Koy Kangasalan Mäntyveräjantie	Finland	Dochtervennootschap	2688361-4	100
Koy Kangasalan Rekiälantie	Finland	Dochtervennootschap	2940754-1	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finland	Dochtervennootschap	2224949-9	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finland	Dochtervennootschap	3112115-5	100
Koy Keravan Lehmuskatu	Finland	Dochtervennootschap	3256470-8	100
Koy Keravan Männiköntie	Finland	Dochtervennootschap	2774061-5	100
Koy Keuruun Tehtaanatie	Finland	Dochtervennootschap	2877302-1	100
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finland	Dochtervennootschap	2692080-9	100
Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finland	Dochtervennootschap	2955766-2	100
Koy Kokkolan Kaarielankatu 68	Finland	Dochtervennootschap	2668743-7	100
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Finland	Dochtervennootschap	2771913-8	100
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	Finland	Dochtervennootschap	3115519-5	100
Koy Kotkan Loitsutie	Finland	Dochtervennootschap	2795792-9	100
Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21	Finland	Dochtervennootschap	2225111-8	100
Koy KotkaN Särnäjätkatu 6	Finland	Dochtervennootschap	3169793-9	100
Koy Kouvolan Kaartokuja	Finland	Dochtervennootschap	2697590-6	100
Koy Kouvolan Rannikkotie	Finland	Dochtervennootschap	2941695-8	100
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Finland	Dochtervennootschap	2955751-5	100
Koy Kouvolan Vainiolankuja	Finland	Dochtervennootschap	3134903-7	100
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	Finland	Dochtervennootschap	2543325-9	100
Koy Kuopion Amerikanraitti 10	Finland	Dochtervennootschap	2837113-7	100
Koy Kuopion Männistönkatu	Finland	Dochtervennootschap	3127190-3	100
Koy Kuopion Opistokuja 3	Finland	Dochtervennootschap	3176660-7	100
Koy Kuopion Pirtinkatu	Finland	Dochtervennootschap	2873993-1	100
Koy Kuopion Portti A2	Finland	Dochtervennootschap	2874104-6	100
Koy Kuopion Rantaraitti	Finland	Dochtervennootschap	2770280-3	100
Koy Kuopion Sipulikatu	Finland	Dochtervennootschap	2509836-6	100
Koy Lahden Jahtikatu	Finland	Dochtervennootschap	2861249-8	100
Koy Lahden Kurenniityntie	Finland	Dochtervennootschap	3008794-4	100
Koy Lahden Makarantie	Finland	Dochtervennootschap	2988683-7	100
Koy Lahden Piisamikatu	Finland	Dochtervennootschap	2861251-9	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Finland	Dochtervennootschap	2675831-1	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Finland	Dochtervennootschap	2675827-4	100
Koy Laihia Jarrumiehentie	Finland	Dochtervennootschap	2798400-3	100
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Finland	Dochtervennootschap	2877591-6	100
Koy Laukaan Hytösenkuja	Finland	Dochtervennootschap	2681456-3	100
Koy Laukaan Peurungantie	Finland	Dochtervennootschap	2821700-9	100
Koy Laukaan Saratie	Finland	Dochtervennootschap	2896187-4	100
Koy Lempäälän Tampereentie	Finland	Dochtervennootschap	3266246-3	100
Koy Limingan Kauppakaari	Finland	Dochtervennootschap	2553773-6	100
Koy Limingan Saunarannantie	Finland	Dochtervennootschap	3267223-1	100
Koy Lohjan Ansatie	Finland	Dochtervennootschap	2768296-1	100
Koy Lohjan Porapojankuja	Finland	Dochtervennootschap	3130512-2	100
Koy Lohjan Sahapiha	Finland	Dochtervennootschap	3132701-4	100
Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu	Finland	Dochtervennootschap	2887703-1	100
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finland	Dochtervennootschap	2648698-5	100
Koy Mäntsälän Liedontie	Finland	Dochtervennootschap	2505670-5	100
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	Finland	Dochtervennootschap	2761813-4	100
Koy Maskun Ruskontie	Finland	Dochtervennootschap	2610017-3	100
Koy Mikkelin Kastanjakuja	Finland	Dochtervennootschap	2915481-2	100
Koy Mikkelin Sahalantie	Finland	Dochtervennootschap	3004499-5	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Finland	Dochtervennootschap	2864738-3	100
Koy Mikkelin Ylännentie 10	Finland	Dochtervennootschap	2751792-3	100
Koy Mikkelin Ylännentie 8	Finland	Dochtervennootschap	2839320-5	100
Koy Mynämäen Opintie	Finland	Dochtervennootschap	2957425-1	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu	Finland	Dochtervennootschap	1056103-9	100
Koy Nokian Luhtatie	Finland	Dochtervennootschap	2882228-4	100
Koy Nokian Näsiäkatu	Finland	Dochtervennootschap	2772561-8	100
Koy Nokian Vikkulankatu	Finland	Dochtervennootschap	2720339-3	100
Koy Nurmijärven Laidunalue	Finland	Dochtervennootschap	2415548-8	100
Koy Nurmijärven Luhtavillantie	Finland	Dochtervennootschap	3202629-9	100
Koy Nurmijärven Ratakuja	Finland	Dochtervennootschap	2807462-6	100
Koy Orimattilan Suppulanpolku	Finland	Dochtervennootschap	2750819-7	100
Koy Oulun Isopurjeentie	Finland	Dochtervennootschap	2255743-2	100
Koy Oulun Jahtivoudintie	Finland	Dochtervennootschap	2759228-8	100
Koy Oulun Juhlamarssi	Finland	Dochtervennootschap	3217953-5	100
Koy Oulun Paulareitti	Finland	Dochtervennootschap	2512290-1	100
Koy Oulun Raamipolku	Finland	Dochtervennootschap	2798361-7	100
Koy Oulun Ruismetsä	Finland	Dochtervennootschap	3008792-8	100
Koy Oulun Salonpään koulu	Finland	Dochtervennootschap	3100847-8	100
Koy Oulun Sarvisuontie	Finland	Dochtervennootschap	2899591-9	100
Koy Oulun Siilotie	Finland	Dochtervennootschap	3006511-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 A	Finland	Dochtervennootschap	3311639-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 B	Finland	Dochtervennootschap	3311641-3	100
Koy Oulun Siilotie K21 C	Finland	Dochtervennootschap	3311642-1	100
Koy Oulun Soittajanlenkki	Finland	Dochtervennootschap	2920514-9	100
Koy Oulun Tahtimarssi	Finland	Dochtervennootschap	3331416-1	100
Koy Oulun Ukkoherrantie A	Finland	Dochtervennootschap	3141465-2	100
Koy Oulun Ukkoherrantie B	Finland	Dochtervennootschap	2781801-3	100
Koy Oulun Upseerinkatu	Finland	Dochtervennootschap	3302679-2	100
Koy Oulun Valjastie	Finland	Dochtervennootschap	3139840-2	100
Koy Oulun Villa Sulkakuja	Finland	Dochtervennootschap	2695880-7	100
Koy Oulunsalon Vihannestie	Finland	Dochtervennootschap	3127183-1	100
Koy Paimion Mäkiläntie	Finland	Dochtervennootschap	2853714-1	100
Koy Pateniemenranta	Finland	Dochtervennootschap	2930852-7	100
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Finland	Dochtervennootschap	2903250-8	100
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	Finland	Dochtervennootschap	2860057-7	100
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Finland	Dochtervennootschap	2593596-1	100
Koy Pirkkalan Perensaarentie	Finland	Dochtervennootschap	2808085-8	100
Koy Porin Kerhotie	Finland	Dochtervennootschap	3145625-4	100
Koy Porin Koekatu	Finland	Dochtervennootschap	2835076-6	100
Koy Porin Ojantie	Finland	Dochtervennootschap	2625961-9	100
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Finland	Dochtervennootschap	2760328-2	100
Koy Porvoon Haarapääskyntie	Finland	Dochtervennootschap	2951666-8	100
Koy Porvoon Peippolankuja	Finland	Dochtervennootschap	2588814-9	100
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Finland	Dochtervennootschap	2746305-6	100
Koy Raahe Kirkkokatu	Finland	Dochtervennootschap	3143874-2	100
Koy Raahen Palokunnanhoivi	Finland	Dochtervennootschap	2326426-0	100
Koy Raahen Vihastekarinkatu	Finland	Dochtervennootschap	2917887-3	100
Koy Raison Tenavakatu	Finland	Dochtervennootschap	2553772-8	100
Koy Riihimäen Jyrätie	Finland	Dochtervennootschap	2956737-7	100
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Finland	Dochtervennootschap	3100848-6	100
Koy Rovaniemen Mäkiranta	Finland	Dochtervennootschap	2994385-4	100
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	Finland	Dochtervennootschap	2838821-1	100
Koy Rovaniemen Muonakuja	Finland	Dochtervennootschap	3110312-5	100
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	Finland	Dochtervennootschap	2865638-6	100
Koy Rovaniemen Ritarinne	Finland	Dochtervennootschap	2754616-9	100
Koy Rovaniemen Santamäentie	Finland	Dochtervennootschap	3008789-9	100
Koy Ruskon Päälistönmäentie	Finland	Dochtervennootschap	2789540-6	100
Koy Salon Papinkuja	Finland	Dochtervennootschap	3155224-6	100
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	Finland	Dochtervennootschap	2872995-2	100
Koy Siilinjärven Nilsiantie	Finland	Dochtervennootschap	2934834-2	100
Koy Siilinjärven Risulantie	Finland	Dochtervennootschap	2854061-5	100
Koy Siilinjärven Sinisipi	Finland	Dochtervennootschap	2479104-6	100
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	Finland	Dochtervennootschap	2878144-3	100
Koy Sipoon Aarretie	Finland	Dochtervennootschap	2870619-5	100
Koy Sotkamon Kirkkotie	Finland	Dochtervennootschap	2917890-2	100
Koy Tampereen Haiharansuu	Finland	Dochtervennootschap	3192647-1	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Finland	Dochtervennootschap	2648697-7	100
Koy Tampereen Sisunaukio	Finland	Dochtervennootschap	2355346-8	100
Koy Tampereen Teräskatu	Finland	Dochtervennootschap	3284989-3	100
Koy Teuvan Tuokkolantie	Finland	Dochtervennootschap	2225109-7	100
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Finland	Dochtervennootschap	2816984-4	100
Koy Turun Lemmontie	Finland	Dochtervennootschap	2551472-9	100
Koy Turun Lukkosepänkatu	Finland	Dochtervennootschap	2842686-3	100
Koy Turun Malin Trällinkuja	Finland	Dochtervennootschap	3171440-1	100
Koy Turun Paltankatu (care home)	Finland	Dochtervennootschap	2845199-7	100
Koy Turun Teollisuuskatu	Finland	Dochtervennootschap	2729980-7	100
Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finland	Dochtervennootschap	2660277-1	100
Koy Turun Vakiniituntie	Finland	Dochtervennootschap	2648689-7	100
Koy Tuusulan Isokarhunkierto	Finland	Dochtervennootschap	3005414-9	100
Koy Tuusulan Temmontie	Finland	Dochtervennootschap	3325587-8	100
Koy Ulvilan Kulmalantie	Finland	Dochtervennootschap	2966954-1	100
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Finland	Dochtervennootschap	2878831-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Finland	Dochtervennootschap	2798800-4	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Finland	Dochtervennootschap	2797654-8	100
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	Finland	Dochtervennootschap	2766340-2	100
Koy Vaasan Mäkikaivontie	Finland	Dochtervennootschap	1743075-2	100
Koy Vaasan Tehokatu	Finland	Dochtervennootschap	2246849-9	100
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Finland	Dochtervennootschap	3000725-4	100
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	Finland	Dochtervennootschap	2882784-3	100
Koy Valkeakosken Juusontie	Finland	Dochtervennootschap	3244769-1	100
Koy Vantaan Asolantie (care home)	Finland	Dochtervennootschap	2319120-9	100
Koy Vantaan Haravakuja	Finland	Dochtervennootschap	3331473-5	100
Koy Vantaan Koetilankatu	Finland	Dochtervennootschap	2656382-1	100
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	Finland	Dochtervennootschap	2933844-3	100
Koy Vantaan Mesikukantie	Finland	Dochtervennootschap	2755333-4	100
Koy Vantaan Punakiventie	Finland	Dochtervennootschap	2675834-6	100
Koy Vantaan Tuovintie	Finland	Dochtervennootschap	2711240-8	100
Koy Vantaan Vuohirinne	Finland	Dochtervennootschap	2691248-9	100
Koy Varkauden Kaura-ahontie	Finland	Dochtervennootschap	2798803-9	100
Koy Varkauden Savontie	Finland	Dochtervennootschap	2796607-5	100
Koy Vihdin Hiidenrannantie	Finland	Dochtervennootschap	2616455-6	100
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	Finland	Dochtervennootschap	2625959-8	100
Koy Ylivieskan Alpuumintie	Finland	Dochtervennootschap	3004201-7	100
Koy Ylivieskan Mikontie 1	Finland	Dochtervennootschap	2850860-7	100
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	Finland	Dochtervennootschap	2850859-4	100
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Finland	Dochtervennootschap	2690219-2	100
Majakka Kiinteistöt Oy	Finland	Dochtervennootschap	2760856-9	100
Hoivatilat AB	Zweden ^a	Dochtervennootschap	559169-2461	100
Älmhult Kungskapsgratan AB	Zweden	Dochtervennootschap	559149-1732	100
Enköping Hässlinge LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559152-2247	100
Fanna 24:19 AB (Enköping LSS)	Zweden	Dochtervennootschap	559252-4788	100
Förskola Kalleberga AB	Zweden	Dochtervennootschap	559204-7392	100
Förskola Mesta 6:56 AB	Zweden	Dochtervennootschap	559195-0570	100
Gråmunkehöga LSS Boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559131-8877	100
Heby LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559073-5634	100
Hoivatilat Holding 2 AB	Zweden	Dochtervennootschap	559204-7426	100
Hoivatilat Holding 3 AB	Zweden	Dochtervennootschap	559296-1519	100
Hoivatilat Holding 4 AB	Zweden	Dochtervennootschap	559301-4979	100
Hoivatilat Holding 5 AB	Zweden	Dochtervennootschap	559318-8286	100
Hoivatilat Holding AB	Zweden	Dochtervennootschap	559192-8311	100
Huddinge Svartviksvägen AB	Zweden	Dochtervennootschap	559283-2595	100
Lhaolm Nyby LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559149-6335	100
Norrtälje Östhamra Förskola AB	Zweden	Dochtervennootschap	559180-2078	100
Nyköping Anderbäck LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559150-0979	100
Nynäshamn Skola Sittesta AB	Zweden	Dochtervennootschap	559087-5604	100
Örebro Hovsta Gryt LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559152-7147	100
Örebro Törsjö LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559163-1931	100
Oskarshamn Emmekalv LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559163-3788	100
Staffanstorp Borggård 1:553 AB	Zweden	Dochtervennootschap	559376-5935	100
Startplattan 193647 AB (Trelleborg)	Zweden	Dochtervennootschap	559376-5935	100
Startplattan 193648 AB (Proj 1 AB)	Zweden	Dochtervennootschap	559376-5968	100
Startplattan 193649 AB (Uppsala Norby)	Zweden	Dochtervennootschap	559937-5976	100
Strängnäs Bivägen AB	Zweden	Dochtervennootschap	559232-8685	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Tierp LSS Boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559218-2876	100
Upplands Väsby Havregatan Förskola AB	Zweden	Dochtervennootschap	559234-9079	100
Uppsala Almungeberg 1 LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559131-1468	100
Uppsala Almungeberg 2 LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559150-0938	100
Uppsala Båling Lövsta 1 LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	556908-5391	100
Uppsala Båling Lövsta 2 LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	556864-9460	100
Uppsala Sunnersta LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	556900-2024	100
Vallentuna Västlunda LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559152-7139	100
Växjö LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	559190-6267	100
Aedifica Ireland Limited	Ierland ¹⁰	Dochtervennootschap	683.400	100
Prudent Capital Limited	Ierland	Dochtervennootschap	562.309	100
JKP Nursing Home Limited	Ierland	Dochtervennootschap	483.964	100
Solcrea Limited	Ierland	Dochtervennootschap	614.470	100
Edge Fusion Limited	Ierland	Dochtervennootschap	614.415	100
Enthree Limited	Ierland	Dochtervennootschap	683.028	100
Millennial Generation Limited	Ierland	Dochtervennootschap	607.665	100
Mallowville SL	Spanje ¹¹	Dochtervennootschap	B16839649	100
La Saleta Tomares SL	Spanje	Dochtervennootschap	B91643411	100

1. Met uitzondering van Immobe NV (gevestigd Louizalaan 331 te 1050 Brussel, België) zijn alle Belgische vennootschappen gevestigd Belliardstraat 40 (bus 11) in 1040 Brussel (België).

2. Alle Duitse vennootschappen zijn te Knesebeckstrasse 62/63, 10719 Berlin (Duitsland) gevestigd.

3. Alle Luxemburgse vennootschappen zijn rue Guillaume J. Kroll 12 C in 1882 Luxembourg (Luxemburg) gevestigd.

4. Alle Nederlandse vennootschappen zijn Herengracht 466 in 1017 CA Amsterdam (Nederland) gevestigd.

5. Alle vennootschappen in Jersey zijn 47 Esplanade in St. Helier JE1 0BD (Jersey) gevestigd.

6. Alle Engelse vennootschappen zijn te 13 Hanover Square, London, England, W1S 1HN (Verenigd Koninkrijk) gevestigd.

7. Alle Engelse JO vennootschappen zijn te Westcourt, Gelderd Road, Leeds, England, LS12 6DB (Verenigd Koninkrijk) gevestigd.

8. Alle Finse vennootschappen zijn Kasarmintie 21, 90130 Oulu (Finland) gevestigd.

9. Alle Zweedse vennootschappen zijn Svärdvägen 21, 18233 Danderyd (Zweden) gevestigd.

10. Alle Ierse vennootschappen zijn 29 Earlsfort Terrace, Dublin 2, Ireland D02 AY28 (Ierland) gevestigd.

11. Travessera de Gràcia 11, 5^a pl., 08021 Barcelona (Spanje).

12. De overblijvende 75% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is aan Aedifica.

13. De overblijvende 6% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is aan Aedifica.

14. De overblijvende 50% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is aan Aedifica.

15. De overblijvende 25% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is aan Aedifica.

Toelichting 41: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuu

(x 1.000 €)		31/12/2022	31/12/2021
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)			
Langlopende financiële schulden		2.017.256	1.756.679
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+	78.374	62.828
Handelsschulden en andere langlopende schulden	+	375	500
Kortlopende financiële schulden	+	435.164	324.398
Andere kortlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+	3.487	2.616
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	66.853	50.109
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	=	2.601.509	2.197.130
Totaal activa		6.085.540	5.161.867
Indekkingsinstrumenten	-	-123.219	-6.720
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	=	5.962.321	5.155.147
Schuldgraad (in %)	/	43,63%	42,62%
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 60%		975.884	895.958
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 65%		1.274.000	1.153.716

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

Op 31 december 2022 vertegenwoordigt de grootste groep activa die door eenzelfde huurder wordt beheerd 10% van de geconsolideerde activa van de Groep. Deze activa worden geëxploiteerd door de Korian-groep.

Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA.

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:

(x 1.000 €)	31/12/2022				31/12/2021	
	Categorie	Niveau	Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vaste activa						
Financiële vaste activa			132.322	132.322	7.479	7.479
a. Indekkingsinstrumenten	C	2	123.219	123.219	6.720	6.720
b. Andere	A	2	9.103	9.103	759	759
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	C	2	40.824	40.824	40.522	40.522
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	23.577	23.577	20.434	20.434
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	10.273	10.273	7.368	7.368
Kas en kasequivalenten	A	1	13.891	13.891	15.335	15.335
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden	A	2	-2.017.256	-1.811.083	-1.756.679	-1.747.144
Andere langlopende financiële verplichtingen						
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	C	2	-3.858	-3.858	-33.326	-33.326
b. Andere	A	2	-78.374	-78.374	-62.828	-62.828
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	-435.164	-435.164	-324.398	-324.398
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	-60.863	-60.863	-49.811	-49.811
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	2	-3.487	-3.487	-2.616	-2.616

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.

Toelichting 43: Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS en Aedifica Residenzen Nord GmbH in handen van derden (6% van het kapitaal) over te nemen indien die derden 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' (zie toelichtingen 16 en 24).

Toelichting 44: Alternatieve prestatie maatstaven (Alternative Performance Measures – APM's)

Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die op 5 oktober 2015 door de ESMA (European Securities and Market Authority) 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 (met inbegrip van deze jaarrekening) zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatie maatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het subtotaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn. De definities van de APM's kunnen verschillen van andere concepten met dezelfde benaming die door andere vennootschappen gebruikt worden.

Toelichting 44.1: Vastgoedbeleggingen

Aedifica maakt gebruik van onderstaande prestatie maatstaven om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Deze prestatie maatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze stellen het vastgoed voor dat op verschillende manieren wordt samengebracht om de lezer de meest relevante informatie aan te bieden.

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.365.071	4.651.161
+ Gebruiksrechten van gronden	70.335	57.947
+ Projectontwikkelingen	184.295	151.954
Vastgoedbeleggingen	5.619.701	4.861.062
+ Activa bestemd voor verkoop	84.033	35.360
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.703.734	4.896.422
- Projectontwikkelingen	-184.295	-151.954
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	5.519.439	4.744.468

Toelichting 44.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen te illustreren na eliminatie van de gevolgen van wijzigingen in de vastgoedportefeuille.

(x 1.000 €)	01/01/2022 - 31/12/2022	01/01/2021 - 31/12/2021
Huurinkomsten	273.132	232.118
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-55.048	-22.846
= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	218.084	209.272

Toelichting 44.3: Operationele kosten*, operationele marge* en exploitatiemarge*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele kosten* te globaliseren. Het staat voor de rubrieken IV. tot XV. van de resultatenrekening.

Aedifica maakt gebruik van de operationele marge* en de exploitatiemarge* om de rendabiliteit van haar verhuuractiviteiten te illustreren. Respectievelijk staan ze voor het operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat en het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

31/12/2022

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	67.432	56.738	33.571	57.472	44.725	3.917	9.245	32	-	273.132
Nettohuurresultaat (b)	67.080	56.369	32.884	57.324	44.695	3.914	9.245	32	-	271.543
Vastgoedresultaat (c)	67.092	56.295	32.928	57.318	45.180	3.763	9.245	32	-	271.853
Operationeel vastgoedresultaat (d)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-	262.633
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	66.448	54.745	30.883	55.359	42.624	3.435	9.107	32	-32.959	229.674
Operationele marge* (d)/(b)										96,7%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										84,6%
Operationele kosten* (e)-(b)										41.869

31/12/2021

(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toewijsbaar	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT										
Huurinkomsten (a)	62.548	44.971	30.429	49.911	39.797	1.958	2.504	-	-	232.118
Nettohuurresultaat (b)	62.548	44.969	29.734	49.836	39.883	1.958	2.504	-	-	231.432
Vastgoedresultaat (c)	62.562	44.866	29.142	49.937	39.613	1.911	2.504	-	-	230.535
Operationeel vastgoedresultaat (d)	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-	222.940
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)	61.945	43.699	28.109	46.888	37.991	1.818	2.490	-	-29.613	193.327
Operationele marge* (d)/(b)										96,3%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										83,5%
Operationele kosten* (e)-(b)										38.105

Toelichting 44.4: Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het financieel resultaat vóór de non-cash effecten van de indekkingsinstrumenten voor te stellen. Deze prestatie maatstaf wordt echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Het staat voor de som van de rubrieken XX., XXI. en XXII. van de resultatenrekening.

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
XX. Financiële opbrengsten	1.606	843
XXI. Netto-interestkosten	-30.651	-27.548
XXII. Andere financiële kosten	-7.194	-5.457
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*	-36.239	-32.162

Toelichting 44.5: Gemiddelde kost van de schulden*

Aedifica gebruikt de gemiddelde kost van de schulden* en de gemiddelde kost van de schulden* (inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen) om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Deze prestatie maatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze staan respectievelijk voor de geannualiseerde netto-interestlasten na de doorrekening van interesten en interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16 (en commissies op ongebruikte kredietlijnen) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld.

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.263.976	1.906.683
XXI. Netto-interestkosten	-30.651	-27.548
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	1.183	327
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	951	984
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-28.517	-26.237
Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)	1,3%	1,4%
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-3.437	-2.785
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %) (c)	-31.954	-29.022
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)	1,4%	1,5%

Toelichting 44.6: Rentedeckingsratio of Interest Cover Ratio* (ICR)

Aedifica gebruikt de rentedeckingsratio* om te meten in hoeverre zij in staat is te voldoen aan de rentebetelingsverplichtingen in verband met schuldfinanciering. De ratio moet ten minste gelijk zijn aan 2,0x. Deze prestatie maatstaf is echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. De rentedeckingsratio* wordt berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI).

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	229.674	193.327
XXI. Netto-interestkosten	-30.651	-27.548
Rentedekingsratio of Interest Cover Ratio (ICR)	7,5	7,0

Toelichting 44.7: Eigen vermogen

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

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.282.785	2.781.171
- Effect van de uitkering van het dividend 2021	0	-118.496
Subtotaal excl. effect van de uitkering van het dividend 2021	3.282.785	2.662.675
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-118.908	27.317
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.163.877	2.689.992

Toelichting 44.8: Key performance indicators volgens het EPRA-referentiesysteem

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders (zie ook het hoofdstuk 'Rapportering volgens de EPRA BPR-normen' in dit jaarlijks financieel verslag op pagina 208-221). De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's en worden berekend in het voornoemde EPRA-hoofdstuk:

- de **EPRA Earnings*** staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA Earnings* wordt berekend in toelichting 19 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).
- de **EPRA Net Reinstatement Value*** staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. EPRA Net Reinstatement Value 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.
- de **EPRA Net Tangible Assets*** staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. EPRA Net Tangible Assets gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.
- de **EPRA Net Disposal Value*** staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. EPRA Net Disposal Value vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen 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.
- de EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* en de EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* zijn globalisaties van de operationele kosten zoals door de EPRA wordt aanbevolen.
- de **EPRA LTV*** is het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van het vastgoed.

2. Verkorte statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 3:17 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet (www.aedifica.eu) of op aanvraag op de zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV gegeven.

De verplichte uitkering in de GVV-wetgeving heeft alleen betrekking op het aangepaste nettoresultaat zoals vermeld in de statutaire jaarrekening van de GVV (opgesteld in overeenstemming met de IFRS). De FSMA-circulaire van 2 juli 2020 laat verschillende boekhoudkundige opties toe om subdochteren in de statutaire rekeningen op te nemen. Momenteel heeft Aedifica gekozen voor het 'at cost'-model om haar dochterondernemingen te boeken. Dat betekent dat dividenden in de statutaire jaarrekening worden opgenomen wanneer het recht van de GVV om ze te ontvangen is vastgesteld (IAS 27.12). Dat houdt in dat de ontvangen dividenden vervolgens worden opgenomen in de netto-inkomsten van de GVV voor het jaar en, bijgevolg, in de uitkeringsverplichting.

Verkorte statutaire resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Huurinkomsten	98.417	85.482
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-584	-1
Nettohuurresultaat	97.833	85.481
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.613	1.158
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.635	-1.111
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	31	-47
Vastgoedresultaat	97.842	85.481
IX. Technische kosten	-275	-163
X. Commerciële kosten	0	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-6	-2
XII. Beheerkosten vastgoed	582	-95
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	301	-260
Operationeel vastgoedresultaat	98.143	85.221
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-18.840	-17.175
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	19	673
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	79.322	68.719
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	410	199
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	1	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	44.256	32.487
XIX. Ander portefeuilleresultaat	2.946	-2.239
Operationeel resultaat	126.935	99.166
XX. Financiële opbrengsten	109.708	116.143
XXI. Netto-interestkosten	-30.336	-25.505
XXII. Andere financiële kosten	-8.772	-5.296
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	121.058	14.621
Financieel resultaat	191.658	99.963
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-132	3.525
Resultaat voor belastingen	318.461	202.654
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	-8.999	-4.359
XXVI. Exit taks	0	-121
Belastingen	-8.999	-4.480
Nettoresultaat	309.462	198.174
Gewoon resultaat per aandeel (€)	8,12	5,70
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	8,12	5,70

Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Nettoresultaat	309.462	198.174
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	17.972	4.273
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	3.688	6.179
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	331.122	208.626

Verkorte statutaire balans

ACTIVA Boekjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
I. Vaste activa		
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.637	1.772
C. Vastgoedbeleggingen	1.864.902	1.819.073
D. Andere materiële vaste activa	1.516	1.873
E. Financiële vaste activa	3.009.314	2.166.278
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	2.028	1.071
Totaal vaste activa	4.879.397	3.990.067
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	31.637	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	12.538	11.024
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	437.399	466.381
F. Kas en kasequivalenten	1.086	5.352
G. Overlopende rekeningen actief	6.839	2.239
Totaal vlottende activa	489.499	484.996
TOTAAL ACTIVA	5.368.896	4.475.063

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2022	31/12/2021
Boekjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	1.006.881	917.101
B. Uitgiftepremies	1.516.108	1.301.002
C. Reserves	320.941	219.634
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	218.653	189.877
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	-12.784
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-7.836	-23.820
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-444	70
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	0
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-99	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-7.361	-6.240
m. Andere reserves	251	3.015
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	99.804	63.622
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	9.059	5.894
D. Nettoresultaat van het boekjaar	309.462	198.174
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.153.392	2.635.911
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.747.809	1.480.304
a. Kredietinstellingen	970.952	683.147
c. Andere	776.857	797.157
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	7.444	36.028
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.858	32.130
b. Andere	3.586	3.898
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	17.370	9.929
Totaal langlopende verplichtingen	1.772.623	1.526.261
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	417.164	290.033
a. Kredietinstellingen	165.164	40.033
c. Andere	252.000	250.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	561	606
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	16.013	12.150
a. Exit taks	0	298
b. Andere	16.013	11.852
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen passief	9.143	10.102
Totaal kortlopende verplichtingen	442.881	312.891
TOTAAL VERPLICHTINGEN	2.215.504	1.839.152
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	5.368.896	4.475.063

Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2021	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdracht tussen reserves	Andere en af- rondings- verschil	31/12/2021
Kapitaal	836.401	69.603	11.098	0	0	0	0	0	-1	917.101
Uitgiftepremies	1.054.109	211.714	35.179	0	0	0	0	0	0	1.301.002
Reserves	69.562	0	0	0	10.452	139.620	0	0	0	219.634
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	154.258	0	0	0	0	38.635	-3.015	0	0	189.877
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-23.233	0	0	0	10.452	-3	0	0	0	-12.784
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekking- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-22.964	0	0	0	0	-856	0	0	0	-23.820
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoers- verschillen op monetaire activa en passiva	-4.746	0	0	0	0	4.816	0	0	0	70
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	0	0	0	0	0	0	0
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd- pensioensregelingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-2.630	0	0	0	0	-3.611	0	0	1	-6.240
m. Andere reserves	-1.806	0	0	0	0	1.806	3.015	0	-1	3.014
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	-33.712	0	0	0	0	97.334	0	0	0	63.622
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet- gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'- methode.	4.395	0	0	0	0	1.499	0	0	0	5.894
Resultaat van het boekjaar	186.801	0	0	0	198.174	-186.801	0	0	0	198.174
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	2.146.873	281.317	46.277	0	208.626	-47.181	0	0	-1	2.635.911

(x 1.000 €)	01/01/2022	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdracht 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

Verkorte statutaire resultaatverwerking

De voornaamste variatie in de resultaatbestemming houdt verband met de verandering in de reële waarde van de financiële instrumenten (zie toelichting bij het gecorrigeerde resultaat) en de stijging van de uitgestelde belastingen als gevolg van de hogere stijging van de reële waarde van de Duitse activa die leidt tot een hogere belastingverplichting.

VOORGESTELDE VERWERKING	31/12/2022	31/12/2021
Boekjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)		
A. Nettoresultaat	309.462	198.174
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	151.937	43.494
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	44.252	51.484
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	-22.458
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	-31
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	34	0
5. Toevoeging aan de 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 (-)	0	0
6. Toevoeging aan de 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 (+)	118.980	15.984
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	-4.027	-514
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-6.485	-1.121
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	-251	-3.015
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
12. Toevoeging aan de 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.	-566	3.165
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	123.830	111.079
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	17.333	7.417
Voorgestelde vergoeding aan het kapitaal (C + D)	141.163	118.496
Over te dragen resultaat	16.362	36.184
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	1.006.881	917.101
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	565.068	1.301.002
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	262.903	218.903
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	8.979	-12.815
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	111.144	-7.836
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de prestaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor de verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0
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.	8.493	9.059
Wettelijke reserve (+)	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	1.963.468	2.425.414
Nettoactief	3.153.392	2.635.911
Voorschot op dividend	0	0
Dividendsaldo	-141.163	-118.496
Nettoactief na uitkering	3.012.229	2.517.415
Resterende marge na uitkering	1.048.761	92.001

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:

(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Nettoresultaat	309.462	198.174
Afschrijvingen	797	789
Waardeverminderingen	618	0
Andere niet-geldelijke kosten	-111.395	-27.427
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-410	-199
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-44.284	-32.487
Afrondingsverschil	0	0
Gecorrigeerd resultaat	154.788	138.850
Noemer [°] (in aandelen)	38.152.107	34.851.824
GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL[°] (in € per aandeel)	4,06	3,98
Voorschot op dividend	0	0
Dividendsaldo	141.163	118.496
Total voorgesteld dividend	141.163	118.496
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	91%	85%

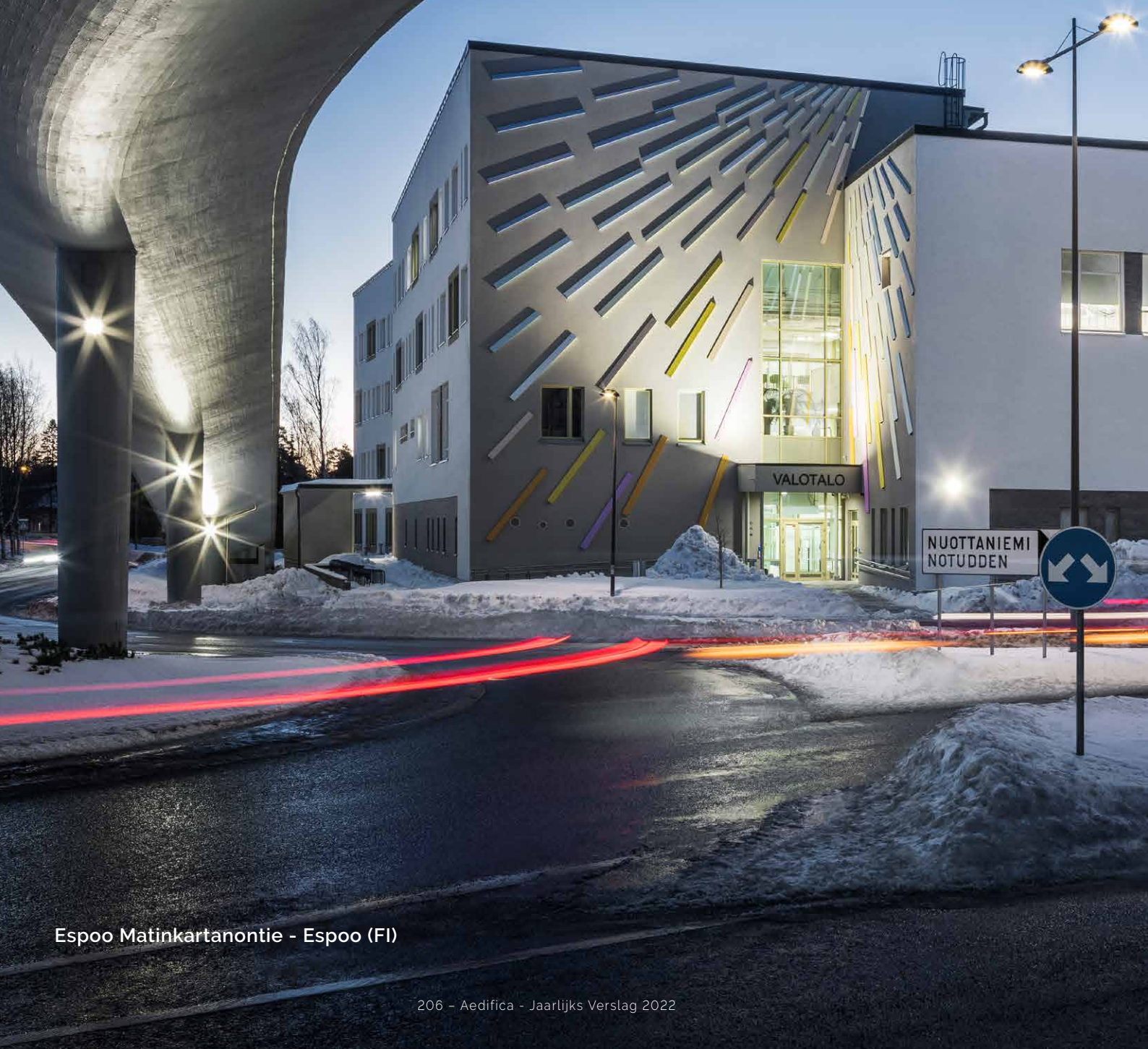
[°] Rekening houdend met het recht op dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

De voornaamste stijging ten opzichte van het gecorrigeerde resultaat van vorig jaar betreft andere niet-geldelijke kosten, en meer bepaald de positieve reële waarde van financiële instrumenten die het variabele renterisico indekken. Door de stijging van de rente is de waarde van die instrumenten in 2022 aanzienlijk toegenomen.

Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen na verwerking van het resultaat van het boekjaar

(x 1.000 €)	Eigen vermogen op 31/12/2022	Voorgestelde verwerking van het resultaat	Eigen vermogen op 31/12/2022 na voorgestelde verwerking van het resultaat
Kapitaal	1.006.881	0	1.006.881
Uitgiftepremies	1.516.108	0	1.516.108
Reserves	320.941	309.462	630.403
a. Wettelijke reserve	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	218.652	44.252	262.904
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	34	8.979
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	118.980	111.144
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-444	-4.027	-4.471
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0	0
h. Reserve voor eigen aandelen	-31	0	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-99	0	-99
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-7.361	-6.485	-13.846
m. Andere reserves	251	-251	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	99.805	157.525	257.330
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	-566	8.493
Resultaat van het boekjaar	309.462	-309.462	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.153.392	0	3.153.392

Bijkomende informatie



Espoo Matinkartanontie - Espoo (FI)

Rapportering volgens de EPRA BPR-normen

> pagina 208-221

Overzicht van de vastgoedbeleggingen

> pagina 222-232

Externe verificatie

> pagina 233-242

Permanente documenten

> pagina 243-260

EPRA sBPRreferentietabel

> pagina 261

GRI-referentietabel

> pagina 262-264

Verklaringen

> pagina 265-266

Lexicon

> pagina 267-271

1. Rapportering volgens de EPRA BPR-normen



EPRA ('European Public Real Estate Association') is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. Het Aedifica-aandeel is in de 'FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index' opgenomen sinds maart 2013.

Op 31 december 2022 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,8% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 19,8%.

In september 2022 werd aan Aedifica voor de achtste keer op rij de 'EPRA BPR Gold Award' uitgereikt voor haar jaarlijks financieel verslag (boekjaar 2021). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

1.1 EPRA key performance indicatoren

			31/12/2022	31/12/2021
EPRA Earnings*	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten. De EPRA Earnings* staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen.	x 1.000 €	181.386	151.479
		€ / aandeel	4,76	4,35
EPRA Net Reinstatement Value*	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. 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 €	3.656.251	3.089.707
		€ / aandeel	91,74	85,10
EPRA Net Tangible Assets*	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. EPRA NTA* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	x 1.000 €	3.176.816	2.642.684
		€ / aandeel	79,71	72,78
EPRA Net Disposal Value*	Netto Actief Waarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. EPRA NDV* vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen 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 €	3.344.516	2.508.249
		€ / aandeel	83,92	69,08
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.	%	4,9%	4,9%
EPRA Topped-up NIY	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen.	%	5,1%	5,1%
EPRA Vacancy Rate	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,4%	0,5%
EPRA Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)*	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (excl. direct vacancy costs)*	Administratieve en operationele kosten (verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	15,9%	16,7%
EPRA LTV*	De EPRA LTV beoogt de schuldenlast van de Vennootschap weer te geven in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	%	43,4%	42,8%

1.2 EPRA Earnings*

EPRA Earnings*	31/12/2022	31/12/2021
x 1.000 €		
IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening	331.778	281.824
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-84.877	-160.211
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-787	-534
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	-	-
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	559
(v) Depreciatie van goodwill	18.103	3.540
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	-123.242	-14.813
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	-	-
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	42.705	46.452
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	-1.806	-6.011
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-488	673
Afrondingsverschil	-	-
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	181.386	151.479
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)	4,76	4,35
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)	4,76	4,35

Zie sectie 1.3 van het hoofdstuk 'Financial Review' voor een samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening.

1.3 EPRA Net Asset Value indicatoren

Situatie op 31 december 2022	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	3.282.785	3.282.785	3.282.785
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	82,37	82,37	82,37
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	772	772	772
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	3.282.013	3.282.013	3.282.013
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.282.013	3.282.013	3.282.013
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	159.238	159.238	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-118.908	-118.908	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-188.830	-188.830
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.857	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			206.173
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	288.748	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.656.251	3.176.816	3.344.516
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	39.854.966	39.854.966	39.854.966
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	91,74	79,71	83,92
<i>x 1.000 €</i>			
	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.258.625	77%	100%

Situatie op 31 december 2021	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
<i>x 1.000 €</i>			
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	2.662.675	2.662.675	2.662.675
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	73,34	73,34	73,34
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	2.235	2.235	2.235
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	2.660.440	2.660.440	2.660.440
Toe te voegen:			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 "cost model" van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
Verwaterde NAW aan reële waarde	2.660.440	2.660.440	2.660.440
Uit te sluiten:			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	118.586	118.586	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	27.317	27.317	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-206.887	-206.887
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.934	
Toe te voegen:			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			9.535
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Real estate transfer tax	238.203	-	
Toe te voegen/uit te sluiten:			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
Aangepast netto-actiefwaarde (aandeelhouders van de groep)	3.089.707	2.642.684	2.508.249
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	36.308.157	36.308.157	36.308.157
Aangepast netto-actiefwaarde (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	85,10	72,78	69,08
<i>x 1.000 €</i>			
	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen uitgesloten
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	3.584.425	75%	100%

1.4 EPRA NIY & EPRA topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY ¹	31/12/2022								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
x 1.000 €									
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.290.741	1.193.837	654.940	960.611	1.016.577	79.010	348.670	4.980	5.549.366
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	12.197	38.360	-	33.476	-	-	-	-	84.033
Min: Projectontwikkelingen	-3.548	-34.631	-14.838	-34.347	-31.777	-2.130	-59.544	-3.480	-184.295
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.299.390	1.197.566	640.102	959.740	984.800	76.880	289.126	1.500	5.449.104
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	32.764	84.833	52.834	63.715	24.620	1.171	28.781	30	288.748
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.332.154	1.282.399	692.936	1.023.455	1.009.420	78.051	317.907	1.530	5.737.852
Geannuleerde brutohuurinkomsten	70.104	59.932	34.805	57.264	50.588	3.866	14.023	75	290.658
Vastgoedkosten ²	-611	-1.596	-1.976	-1.965	-2.070	-479	-138	-	-8.835
Geannuleerde nettohuurinkomsten	69.494	58.336	32.830	55.298	48.518	3.387	13.885	75	281.822
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	776	1.171	1.237	4.065	1.191	-	1.356	-	9.795
Geannuleerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	70.269	59.507	34.067	59.363	49.708	3.387	15.241	75	291.618
EPRA NIY (in %)	5,2%	4,5%	4,7%	5,4%	4,8%	4,3%	4,4%	0,0%	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,3%	4,6%	4,9%	5,8%	4,9%	4,3%	4,8%	0,0%	5,1%

EPRA Net Initial Yield (NIY) en EPRA Topped-up NIY ¹	31/12/2021								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal
x 1.000 €									
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.218.690	1.102.436	587.375	825.057	881.952	79.350	105.755	2.500	4.803.115
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	-	-	-	6.660	28.700	-	-	-	35.360
Min: Projectontwikkelingen	-5.473	-44.923	-23.270	-10.051	-50.802	-1.021	-13.914	-2.500	-151.954
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.213.217	1.057.513	564.105	821.666	859.850	78.329	-91.841	-	4.686.521
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	30.615	75.350	45.785	54.636	21.496	1.193	-9.127	-	238.203
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.243.832	1.132.863	609.890	876.302	881.346	79.522	-100.968	-	4.924.724
Geannuleerde brutohuurinkomsten	62.397	51.538	31.208	49.617	45.805	3.892	-4.680	-	249.136
Vastgoedkosten ²	-627	-1.319	-1.623	-2.949	-1.875	-141	-14	-	-8.547
Geannuleerde nettohuurinkomsten	61.770	50.219	29.585	46.668	43.930	3.751	-4.660	-	240.589
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	1.478	3.676	47	3.250	713	-	-200	-	9.364
Geannuleerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	63.248	53.895	29.632	49.918	44.643	3.751	-4.866	-	249.953
EPRA NIY (in %)	5,0%	4,4%	4,9%	5,3%	5,0%	4,7%	-4,6%	-	4,9%
EPRA Topped-up NIY (in %)	5,1%	4,8%	4,9%	5,7%	5,1%	4,7%	-4,8%	-	5,1%

1. Zie toelichting 3 voor meer details over de gesegmenteerde informatie.
2. De scope van de vastgoedkosten die bij de berekening van de EPRA Net Initial Yield buiten beschouwing moeten worden gelaten, wordt gedefinieerd in de EPRA Best Practices en komt niet overeen met de 'vastgoedkosten' zoals die in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

1.5 Vastgoedbeleggingen – huurgegevens

Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens ¹	31/12/2022						
	Bruto huurinkomsten ²	Netto huurinkomsten ³	Vehuurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %) ⁵
x 1.000 €							
Segment							
België	66.273	65.641	534.633	70.880	-	65.644	0,0%
Duitsland	54.204	52.580	570.274	61.103	-	58.542	0,0%
Nederland	32.884	30.883	355.370	36.043	692	37.287	1,9%
Verenigd Koninkrijk	54.820	52.855	310.210	61.328	-	58.474	0,0%
Finland	44.555	42.484	257.350	51.779	561	55.513	1,0%
Zweden	3.914	3.435	17.323	3.866	-	4.030	0,0%
Ierland	9.245	9.107	96.816	15.379	-	14.743	0,0%
Spanje	32	32	8.449	75	-	75	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	265.927	257.017	2.150.425	300.453	1.253	294.308	0,4%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2022	330	330					
Gebouwen bestemd voor verkoop	5.286	5.286					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	271.543	262.633					
Vastgoedbeleggingen – Huurgegevens ¹	31/12/2021						
	Bruto huurinkomsten²	Netto huurinkomsten³	Vehuurbare oppervlaktes (in m²)	Contractuele huurgelden⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %) ⁵
x 1.000 €							
Segment							
België	62.548	61.945	507.461	63.875	-	62.385	0,0%
Duitsland	44.969	43.699	588.686	55.214	-	54.917	0,0%
Nederland	29.132	27.457	348.223	31.255	661	31.514	2,1%
Verenigd Koninkrijk	48.575	45.627	289.471	52.867	-	50.771	0,0%
Finland	38.276	36.384	221.756	46.518	563	44.799	1,3%
Zweden	1.958	1.818	15.991	3.892	-	4.043	0,0%
Ierland	2.504	2.490	43.070	4.880	-	4.759	0,0%
Spain	-	-	-	-	-	-	0,0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	227.962	219.420	2.014.658	258.500	1.223	253.188	0,5%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2021	1.175	1.225					
Gebouwen bestemd voor verkoop	2.295	2.295					
Andere aanpassingen	-	-					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	231.432	222.940					

1. Zie 'Overzicht van de vastgoedbeleggingen' in sectie 2 van het hoofdstuk 'Bijkomende informatie' voor meer details over de huurgegevens.
2. Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' dat in de EPRA Best Practices wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
3. Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
4. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 december 2022 of op 31 december 2021 waren getekend.
5. Zie sectie 2 'Huurgelden en huurders' van het hoofdstuk 'Risicofactoren' voor meer details over het risico op leegstand.

1.6 Vastgoedbeleggingen – nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

Vastgoedbeleggingen – Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	31/12/2022					31/12/2021	Evolutie van de nettohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille
	Nettohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille ¹	Acquisities	Verkoop	In exploitatie	Nettohuur- inkomsten van de periode ²	Nettohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille ¹	
<i>x 1.000 €</i>							
Segment							
België	63.968	1.149	60	1.270	66.448	61.114	4,67%
Duitsland	38.758	10.124	-	5.863	54.745	38.284	1,24%
Nederland	27.663	-461	-	3.681	30.883	26.685	3,66%
Verenigd Koninkrijk	48.013	6.827	129	390	55.359	45.437	5,67%
Finland	35.538	1.568	140	5.378	42.624	33.713	5,41%
Zweden	968	2.467	-	-	3.435	1.051	-7,90%
Ierland	1.212	7.895	-	-	9.107	1.145	0,06%
Spanje	-	32	-	-	32	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	216.120	29.601	329	16.582	262.633	207.429	4,19%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2022					-		
Gebouwen bestemd voor verkoop					-		
Andere aanpassingen					-		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie					262.633		

1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie aangehouden gedurende twee opeenvolgende boekjaren.
2. Het totaal van de 'nettohuurinkomsten van de periode' dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

1.7 Vastgoedbeleggingen – waarderingsgegevens

Vastgoedbeleggingen – Waarderingsgegevens ¹	31/12/2022			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage (in %)
<i>x 1.000 €</i>				
Segment				
België	1.299.390	17.728	5,2%	-8%
Duitsland	1.197.566	39.927	4,5%	-4%
Nederland	640.102	23.434	4,7%	1%
Verenigd Koninkrijk	959.740	1.081	5,4%	-5%
Finland	984.800	14.160	4,8%	6%
Zweden	76.880	-574	4,3%	4%
Ierland	289.126	-13.905	4,4%	-4%
Spanje	1.500	-	0,0%	0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	5.449.104	81.851	4,9%	-3%
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	184.295	4.258		
Gebruiksrechten van gronden	70.335	-1.232		
Totaal vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	5.703.734	84.877		

Vastgoedbeleggingen – Waarderingsgegevens ¹	31/12/2021			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage (in %)
<i>x 1.000 €</i>				
Segment				
België	1.213.217	23.931	5,0%	-2%
Duitsland	1.057.513	31.370	4,4%	-1%
Nederland	564.105	13.363	4,9%	-1%
Verenigd Koninkrijk	821.666	25.960	5,3%	-4%
Finland	859.850	55.729	5,0%	-5%
Zweden	78.329	5.542	4,7%	4%
Ierland	91.841	-1.272	4,6%	-3%
Spanje	-	-	0,0%	0%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	4.686.521	154.623	4,9%	-3%
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	151.954	6.692		
	57.947	-1.104		
Totaal vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	4.896.422	160.211		

1. Zie sectie 1 'Onze portefeuille' van het hoofdstuk 'Portefeuille' voor meer details over de waarderingsgegevens.

1.8 Vastgoedbeleggingen – duur van de huurovereenkomsten

Vastgoedbeleggingen – Duur van de huurovereenkomsten	31/12/2022				
	Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (x 1.000 €)				
	Gemiddelde resterende duur ¹ (in jaren)	Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan twee jaar	Op meer dan twee jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
x 1.000 €					
Segment					
België	20	-	-	22	70.858
Duitsland	22	473	-	-	60.630
Nederland	17	-	-	82	35.961
Verenigd Koninkrijk	22	-	-	-	61.328
Finland	12	180	699	1.429	49.471
Zweden	12	118	-	119	3.629
Ierland	24	-	-	-	15.379
Spanje	30	-	-	-	75
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*	19	771	699	1.652	297.331

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

1.9 Vastgoed in aanbouw / ontwikkeling

Situatie op 31 december 2022

<i>(in miljoen €)</i>	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kosten	Te activeren intercalaire interessen	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m ²)	% Voorverhuurd	GHW na afloop
Totaal	191	479	10	671	2027	± 173.000	100%	34,8

Situatie op 31 december 2021

<i>(in miljoen €)</i>	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kosten	Te activeren intercalaire interessen	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m ²)	% Voorverhuurd	GHW na afloop
Totaal	140	619	8	767	2026	± 198.000	100%	36,0

De cijfers in deze tabel zijn afgeronde bedragen. De som van bepaalde cijfers kan daarom afwijken van het vermelde totaal.

De verdeling van deze projecten is opgenomen in sectie 1.2 van het hoofdstuk 'Portefeuille'.

1.10 EPRA Cost Ratios*

EPRA Cost ratios* (x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-43.458	-38.791
<i>Met verhuur verbonden kosten</i>	-1.589	-686
<i>Recuperatie van vastgoedkosten</i>	-	-
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-45	116
<i>Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</i>	355	-1.013
<i>Technische kosten</i>	-3.373	-1.432
<i>Commerciële kosten</i>	-29	-61
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	-53	-2
<i>Beheerkosten vastgoed</i>	-4.655	-5.433
<i>Andere vastgoedkosten</i>	-1.110	-667
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-33.556	-30.930
<i>Andere operationele opbrengsten en kosten</i>	597	1.317
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-43.458	-38.791
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen</i>	53	2
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-43.405	-38.789
Brutohuurinkomsten (C)	273.132	232.118
EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)	15,9%	16,7%
EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)	15,9%	16,7%
<i>Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)</i>	422	618

Aedifica activeert sommige projectmanagementkosten.

1.11 Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2022	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2022
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	467.081	59.960	16.687	14.405	150.793	9.315	2.977	211.354	1.590	-	467.081
(2) Ontwikkeling ²	305.359	4.399	67.055	36.041	56.436	88.546	3.021	48.783	1.078	-	305.359
(3) Vastgoed in exploitatie ³	4.388	453	2.022	360	1.866	-655	143	199	-	-	4.388
Incrementele verhuurbare ruimte	3.097	406	1.192	30	1.981	-655	143	-	-	-	3.097
Niet incrementele verhuurbare ruimte	1.291	47	830	330	-115	-	-	199	-	-	1.291
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalaire interesten ⁴	3.953	62	1.507	424	279	927	41	713	-	-	3.953
Totaal capex	780.781	64.874	87.272	51.230	209.373	98.133	6.182	261.049	2.668	-	780.781
Variatie in de geprovisioneerde bedragen ⁵	-4.753	-62	-1.506	-424	-279	-1.718	-51	-713	-	-	-4.753
Totaal capex in cash	776.029	64.812	85.765	50.807	209.095	96.415	6.132	260.336	2.668	-	776.029
Geactiveerde investeringskosten	Groep (excl. joint ventures)									Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
	31/12/2021	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		31/12/2021
Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen											
(1) Acquisities ¹	625.372	19.237	298.875	25.075	112.631	19.999	43.437	103.575	2.542	-	625.372
(2) Ontwikkeling ²	273.370	8.255	98.017	47.235	22.417	81.509	7.917	7.971	49	-	273.370
(3) Vastgoed in exploitatie ³	11.110	145	1.622	2.214	723	4.997	1.409	-	-	-	11.110
Incrementele verhuurbare ruimte	7.704	115	441	19	723	4.997	1.409	-	-	-	7.704
Niet incrementele verhuurbare ruimte	3.406	30	1.181	2.195	-	-	-	-	-	-	3.406
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalaire interesten ⁴	3.321	-9	1.742	514	33	878	55	108	-	-	3.321
Totaal capex	913.173	27.628	400.256	75.038	135.804	107.384	52.818	111.654	2.591	-	913.173
Variatie in de geprovisioneerde bedragen ⁵	+7.434	+5.006	+1.406	-222	+1.542	-624	+219	+107	-	-	+7.434
Totaal capex in cash	920.607	32.634	401.662	74.816	137.346	106.760	53.037	111.761	2.591	-	920.607

1. Zie toelichting 22 voor afstemming met het kasstroomoverzicht.
2. Komt overeen met 'Geactiveerde ontwikkelingskosten' en 'Andere geactiveerde kosten' voor projectontwikkelingen, zie toelichting 22.
3. Komt overeen met 'Andere geactiveerde kosten' voor vastgoedbeleggingen in exploitatie, zie toelichting 22.
4. Komt overeen met 'Geactiveerde interestlasten', zie toelichting 22.
5. Om af te stemmen met 'Projectontwikkelingskosten' in het kasstroomoverzicht, voeg 'Ontwikkeling', 'Vastgoed in exploitatie', 'Intercalaire interesten' en 'Variatie in de geprovisioneerde bedragen'.

1.12 EPRA LTV*

EPRA LTV*	31/12/2022				
	Proportionele consolidatie				
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel van de joint ventures	Aandeel van materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.604.966	-	16.129	24.525	1.596.570
Thesauriebewijzen	263.000	-	-	-	263.000
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.454	-	-	-	584.454
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	33.003	-	11	1.952	31.062
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	13.891	-	7.002	121	20.772
Nettoschuld (A)	2.471.532	-	9.138	26.356	2.454.314
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.365.071	-	43.070	36.625	5.371.516
Activa bestemd voor verkoop	84.033	-	4.624	1.137	87.520
Projectontwikkelingen	184.295	-	3.060	3.107	184.248
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	150	-	150
Financiële activa	8.900	-	-	-	8.900
Totale investeringsactiva (B)	5.642.299	-	50.904	40.869	5.652.334
LTV (A/B)	43,80%				43,42%

Reconciliatieposten:

- De som van 'Leningen van financiële instellingen', 'Thesauriebewijzen' en 'Private plaatsingen' komt overeen met de som van de langlopende en kortlopende financiële schulden (zie toelichting 32).
- De 'Nettoschulden' stemmen overeen met het verschil tussen de handelsschulden en andere kortlopende schulden (toelichting 34) en de vorderingen (bestaande uit handelsvorderingen (toelichting 26) en belastingvorderingen en andere vlottende activa (toelichting 27)).
- 'Kas en kasequivalenten' stemt overeen met het bedrag op de balans en wordt toegelicht in toelichting 28.
- 'Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde', 'Activa bestemd voor verkoop' en 'Projectontwikkelingen' kunnen worden gereconcilieerd met toelichting 22.
- 'Financiële activa' is opgenomen in het bedrag van de 'Andere langlopende vorderingen' in toelichting 24.

EPRA LTV*	31/12/2021				
		Proportionele consolidatie			
	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel van de joint ventures	Aandeel van materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
x 1.000 €					
Toe te voegen:					
Leningen van financiële instellingen	1.220.888	-	17.508	17.008	1.221.388
Thesauriebewijzen	276.000	-	-	-	276.000
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.189	-	-	-	584.189
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	22.307	-	-	3.972	18.335
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
Uit te sluiten:					
Kas en kasequivalenten	15.335	-	5.627	25	20.937
Nettoschuld (A)	2.088.049	-	11.881	20.955	2.078.975
Toe te voegen:					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	4.651.161	-	42.427	29.901	4.663.687
Activa bestemd voor verkoop	35.360	-	10.382	-	45.742
Projectontwikkelingen	151.954	-	-	1.779	150.175
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	-	153	1	152
Financiële activa	-	-	-	-	-
Totale investeringsactiva (B)	4.838.475	-	52.962	31.681	4.859.756
LTV (A/B)	43,16%				42,78%

Reconciliatieposten:

- De som van 'Leningen van financiële instellingen', 'Thesauriebewijzen' en 'Private plaatsingen' komt overeen met de som van de langlopende en kortlopende financiële schulden (zie toelichting 32).
- De 'Nettoschulden' stemmen overeen met het verschil tussen de handelsschulden en andere kortlopende schulden (toelichting 34) en de vorderingen (bestaande uit handelsvorderingen (toelichting 26) en belastingvorderingen en andere vlottende activa (toelichting 27)).
- 'Kas en kasequivalenten' stemt overeen met het bedrag op de balans en wordt toegelicht in toelichting 28.
- 'Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde', 'Activa bestemd voor verkoop' en 'Projectontwikkelingen' kunnen worden gereconcilieerd met toelichting 22.

2. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	2.092.040	33.790	11.553	297.193.992 €	295.976.353 €		
België	541.485	8.820	-	70.880.099 €	66.357.591 €		
Korian Belgium	161.242	2.754	-	21.743.617 €			
Kasteelhof	5.346	102	-	577.164 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	-	234.568 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	-	628.041 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingoigem
Résidence Boneput	2.993	76	-	527.151 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	68	-	506.371 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	7.197	137	-	1.002.183 €		1994 (2016)	Chênee
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	-	988.768 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	6.587	111	-	771.075 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Résidence Exclusiv	4.253	104	-	822.977 €		1993 (2013)	Evere
Séniorie Mélopée	2.967	70	-	573.206 €		1993 (2010)	Sint-Jans-Molenbeek
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	608.549 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.468.106 €		1994 (2007)	Wavre
De Edelweis	6.914	122	-	885.922 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.261	127	-	1.218.730 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.996	99	-	493.799 €		1988 (2002)	Jalhay
t Hoge	4.632	81	-	833.726 €		1972 (2018)	Kortrijk
Helianthus	4.799	67	-	539.588 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	-	1.079.450 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	6.167	110	-	696.623 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.948	77	-	844.521 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	8.262	119	-	1.192.901 €		2006	Lichtaart
Seniorenhof	3.116	52	-	367.553 €		1997	Tongeren
Beerzelhof	5.025	61	-	389.493 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.863	97	-	850.157 €		2007	Genk
Coham	6.956	120	-	1.024.194 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.932	110	-	963.258 €		2021	Linter
Ezeldijk	7.101	105	-	835.837 €		2016	Diest
Les Jardins de la Mémoire ¹	6.852	110	-	819.707 €		2006 (2018)	Anderlecht
Armonea	131.789	2.163	-	18.474.801 €			
Les Charnes en Famenne	3.165	96	-	355.190 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	140	-	883.489 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	196.328 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.994	115	-	910.035 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	8.984	146	-	1.143.537 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	1.959	30	-	414.750 €		2014	Wemmel
Hestia	12.682	208	-	1.605.231 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.049.321 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	8.771	141	-	1.324.122 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	403.453 €		1994 (2012)	Vilvoorde
Larenschhof	6.988	117	-	1.216.797 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	6.634	102	-	1.184.695 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	7.310	110	-	1.220.586 €		1975 (2021)	Kapellen
Salve	6.730	117	-	1.244.115 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.597	78	-	660.802 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	8.429	152	-	1.045.815 €		2018	Vilvoorde
De Notelaar	8.651	94	-	1.055.583 €		2011	Olen
Overbeke	6.917	113	-	959.634 €		2012	Wetteren
Senior Flandria	7.501	108	-	690.740 €		1989	Brugge
Rembertus	8.027	100	-	910.579 €		2020	Mechelen
Vulpia	95.843	1.420	-	11.905.174 €			
't Spelthof	4.076	121	-	1.035.482 €		2022	Binkom
Twee Poorten	8.413	129	-	1.094.338 €		2014	Tienen
Demerhof	10.657	120	-	1.053.596 €		2013	Aarschot
Halmolen	9.200	140	-	1.148.161 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	-	604.664 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	-	861.672 €		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	5.307	60	-	502.854 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	-	1.352.837 €		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	-	752.729 €		2016	Glabbeek
Blaret	9.578	107	-	1.178.361 €		2016	Sint-Genesius-Rode
Residentie Kartuizerhof	10.845	128	-	1.050.420 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.793	107	-	784.859 €		2017	Evere
Résidence Véronique	4.218	72	-	485.200 €		2021	Somme-Leuze

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Orpea	47.985	1.144	-	7.582.916 €			
Château Chenois	6.354	100	-	957.813 €		2006	Waterloo
New Philip	3.914	111	-	513.733 €		1991	Vorst
Jardins de Provence	2.280	72	-	472.760 €		1996 (2008)	Anderlecht
Bel Air	5.350	161	-	784.115 €		1997	Schaarbeek
Résidence Grange des Champs	3.396	75	-	463.966 €		1994	Eigenbrakel
Résidence Augustin	4.832	94	-	800.000 €		2006	Vorst
Résidence Parc Palace	6.719	162	-	1.347.922 €		1991	Ukkel
Résidence Service	8.716	175	-	1.386.434 €		1976	Ukkel
Résidence du Golf	6.424	194	-	856.172 €		1989	Anderlecht
My-Assist	38.299	332	-	2.921.842 €			
Domaine de la Rose Blanche	7.203	121	-	934.391 €		2014	Durbuy
Militza Brugge	14.100	120	-	1.319.841 €		2013	Brugge
Militza Gent	16.996	91	-	667.610 €		2004	Gent
Astor VZW	15.792	132	-	1.750.000 €			
Klein Veldekens	15.792	132	-	1.750.000 €		2020	Geel
Orelia Group	6.013	101	-	1.052.569 €			
Le Jardin Intérieur	6.013	101	-	1.052.569 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
Hof van Schoten	8.313	101	-	892.035 €			
Hof van Schoten	8.313	101	-	892.035 €		2014	Schoten
Dorian groep	5.400	115	-	808.000 €			
De Duinpieper	5.400	115	-	808.000 €		2021	Oostende
Vivalto Home	6.003	107	-	739.643 €			
Familiehof	6.003	107	-	739.643 €		2016	Schelle
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	680.760 €			
Résidence de la Houssière	4.484	94	-	680.760 €		2006	's-Gravenbrakel
Buitenhof VZW	4.386	80	-	612.638 €			
Buitenhof	4.386	80	-	612.638 €		2005 (2008)	Brasschaat
Pierre Invest NV	2.272	65	-	515.274 €			
Bois de la Pierre	2.272	65	-	515.274 €		1955 (2018)	Waver
Emera	4.020	84	-	429.959 €			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	429.959 €		2005	Tienen
Bremdael VZW	3.500	66	-	386.514 €			
Bremdael	3.500	66	-	386.514 €		1994 (2012)	Herentals
Sint Franciscus	5.824	58	-	361.930 €			
Klein Veldeken	5.824	58	-	361.930 €		1998 (2014)	Asse
Andere	320	4	-	22.429 €			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	22.429 €		1955 (2000)	Waver
Duitsland	551.666	9.764	-	60.699.454 €	60.194.561 €		
Azurit Rohr	148.967	2.742	-	15.235.319 €			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	622.608 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1 ¹	4.970	75	-	333.014 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2 ¹	1.204	39	-	173.167 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Hansa Pflege-und Betreuungszentrum Dornum ¹	11.203	106	-	454.617 €		1993 (2016)	Dornum
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	168	-	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	-	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	-	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	-	427.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	-	821.250 €		1993	Fürstzell
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	-	520.125 €		1998	Fürstzell
Sz Huthurm	5.344	108	-	591.300 €		1992	Huthurm
Sz Gensingen	7.269	144	-	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	-	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	-	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	-	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	-	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	-	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	-	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	-	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwirnerei	8.350	104	-	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	-	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sorgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sorgenloch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
EMVIA	100.744	1.537	-	10.854.761 €			
Berlin Zehlendorf	4.540	180	-	947.123 €		2002	Berlijn
Schwerin	5.000	87	-	646.800 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	-	576.276 €		2019	Lübbecke
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	-	776.665 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	-	408.612 €		2004	Rabenau
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	-	734.880 €		2021	Heiligenhafen
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	-	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	-	563.850 €		2020	Beverstedt
Seniorenquartier Kaemenas Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Bremen
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.570 €		2021	Weyhe
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	606.084 €		2022	Schwerin
Seniorenquartier Twistringen	5.660	99	-	686.565 €		2022	Twistringen

1. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

Caring for quality of life	Dit is Aedifica	Strategie & waardecreatie				Business review	
	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Vitanas	86.611	1.614	-	8.330.437 €			
Am Kloster	5.895	136	-	828.313 €		2002	Halberstadt
Rosenpark ¹	4.934	79	-	517.710 €		2001	Uehlfeld
Patricia	7.556	174	-	1.156.900 €		2001 (2010)	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	-	1.022.856 €		2001	Höchstadt
Frohnau	4.101	107	-	650.767 €		2018	Berlijn
Am Schäfersee	12.658	187	-	993.700 €		PROJECT	Berlijn
Am Stadtpark	7.297	135	-	520.022 €		PROJECT	Berlijn
Am Bäkepark	3.828	90	-	473.132 €		1999	Berlijn
Rosengarten	7.695	165	-	570.664 €		PROJECT	Berlijn
Am Parnassturm	7.042	84	-	307.909 €		PROJECT	Plön
Am Marktplatz	4.880	79	-	154.348 €		PROJECT	Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	-	1.134.117 €		PROJECT	Ueckermünde
Residenz Management	24.564	442	-	3.658.854 €			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	759.273 €		2009	Kalletal
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	402.554 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	644.088 €		2010	Wenden-Rothemühle
Bremerhaven I	6.077	85	-	986.921 €		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	-	321.744 €		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	-	112.274 €		2010	Cuxhaven
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	-	432.000 €		2006	Saterland-Ramsloh
Orpea	20.507	444	-	3.481.649 €			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	-	627.109 €		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft ¹	3.497	80	-	667.409 €		2010	Kirchlengern
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	-	679.555 €		2009	Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	-	885.134 €		2010	Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	-	622.442 €		2011	Kierspe
Argentum	25.688	511	-	3.029.959 €			
Seniorenheim am Dom	531	13	-	671.079 €		1900 (1975)	Bad Sacha
Haus Nobilis	4.310	126	-	575.098 €		2008	Halberstadt
Haus Alaba	3.186	70	-	246.471 €		1950 (2015)	Bad Sacha
Haus Concolor	2.560	64	-	558.667 €		1903 (1975)	Bad Sacha
Haus Arche	5.715	74	-	82.157 €		1950 (2008)	Bad Sacha
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	302.955 €		1955 (2020)	Meissen
Haus Wellengrund	5.292	91	-	593.532 €		2022	Stemwede
Alloheim	23.330	473	-	2.866.119 €			
AGO Herkenrath	4.000	80	-	592.823 €		2010	Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	-	618.811 €		2012	Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	-	441.881 €		2011	Kreischa
Bonn	5.927	108	-	800.066 €		2018	Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	412.538 €		1988 (2012)	Mülhausen
Specht & Tegeler	23.260	313	-	2.426.856 €			
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	-	804.000 €		2022	Bremervörde
Langwedel	8.250	113	-	714.372 €		2022	Langwedel
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €		2021	Cuxhaven
Cosiq	17.060	264	-	1.842.967 €			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	-	492.615 €		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald ¹	1.202	32	-	243.566 €		1995 (2012)	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	-	1.106.786 €		2022	Kassel
SARA	12.196	162	-	1.140.000 €			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €		1964 (2017)	Bitterfeld-Wolfen
Korian Germany	7.618	151	-	968.520 €			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	968.520 €		2017	Chemnitz
Procuritas	7.050	127	-	953.000 €			
Haus Wedau	3.892	70	-	460.000 €		2007	Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	-	493.000 €		2007	Duisburg
Convivo	5.732	123	-	762.621 €			
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	-	391.716 €		2018	Leipzig
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	-	370.905 €		2010	Neumünster
Aspida	5.095	120	-	707.925 €			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €		2020	Plauen
New Care	6.113	79	-	693.231 €			
Park Residenz	6.113	79	-	693.231 €		1899 (2001)	Neumünster
Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V.	4.088	83	-	589.407 €			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	589.407 €		2008	Husum
Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	5.506	79	-	551.952 €			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	551.952 €		2018	Wuppertal
Johanniter	3.950	74	-	523.443 €			
Johanniter-Haus Lüdenscheld	3.950	74	-	523.443 €		2006	Lüdenscheld
Volkssolidarität	4.141	83	-	504.546 €			
Goldene Au	4.141	83	-	504.546 €		2010	Sonneberg
advita Pflegedienst	6.422	91	-	483.201 €			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	483.201 €		2016	Zschopau
ATV Lemförde GmbH	4.741	85	-	444.000 €			
Sr Lemförde	4.741	85	-	444.000 €		2007	Lemförde
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	433.936 €			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	433.936 €		2021	Wurzen
Auriscare	4.320	94	-	216.750 €			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	-	216.750 €		PROJECT	Sulzbach-Rosenberg

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Nederland	323.082	2.841	-	33.686.444 €	34.938.690 €		
Korian Netherlands	53.377	563	-	7.166.249 €			
Saksen Weimar	2.291	42	-	584.978 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	546.424 €		2016	Vleuten
Villa Koornmarkt	3.611	37	-	559.654 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	461.265 €		2018	Leersum
Stepping Stones Leusden	1.689	21	-	282.457 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	-	235.528 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	-	895.481 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	-	312.907 €		2020	Berkel-Enschot
HGH Leiden	6.468	58	-	624.300 €		2017	Leiden
HGH Amersfoort	2.261	33	-	397.318 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	-	631.695 €		2020	Harderwijk
HGH Franeker	10.750	70	-	671.455 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	-	351.777 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	-	202.275 €		2020	Roermond
Villa Nuova	2.200	30	-	408.734 €		2021	Vorden
Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	90.984	446	-	4.530.772 €			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.422.442 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	585.647 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.522.683 €		2018	Eindhoven
Martha Flora	22.850	259	-	4.439.090 €			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	-	622.007 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	-	644.147 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	-	587.760 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	-	523.765 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn	780	12	-	87.838 €		2012	Hoorn
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	-	442.271 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	-	376.010 €		2021	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	-	377.000 €		2022	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	-	375.000 €		2022	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	-	403.293 €		2022	Breda
NNCZ	38.440	340	-	3.133.381 €			
Wolfsbos	11.997	93	-	884.156 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	751.985 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	656.414 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	546.701 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	294.125 €		1969 (1996)	Hoogeveen
Compartijn	16.297	173	-	3.035.138 €			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	649.438 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerkebosch	3.212	32	-	620.856 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden	1.895	19	-	362.114 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	3.361	26	-	464.800 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijn	1.920	26	-	462.614 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.316	28	-	475.316 €		2019	Duizel
Domus Magnus	8.007	99	-	2.248.154 €			
Holland	2.897	34	-	906.639 €		2013	Baarn
Benvenuta	924	10	-	236.974 €		2009	Hilversum
Molenenk	2.811	40	-	761.465 €		2017	Deventer
Villa Walgaerde	1.375	15	-	343.076 €		2017	Hilversum
Stichting Laverhof	13.191	108	-	1.227.709 €			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.227.709 €		2019	Uden
Stichting Oosterlengte	18.878	152	-	1.204.845 €			
Het Dokhuis	4.380	32	-	464.764 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerd	11.698	84	-	357.332 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	382.749 €		2020	Scheemda
Stichting Zorggroep Noorderboog	13.555	140	-	945.646 €			
Oeverlanden	13.555	140	-	945.646 €		2017	Meppel
Stichting Rendant	13.142	126	-	928.997 €			
Heerenhage	13.142	126	-	928.997 €		2021	Heerenveen
Stichting Nusantara	4.905	70	-	708.575 €			
Rumah Saya	4.905	70	-	708.575 €		2011	Ugchelen
Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	6.017	75	-	667.143 €			
De Merenhoef	6.017	75	-	667.143 €		2019	Maarsse
U-center	7.416	59	-	655.341 €			
U-center	7.416	59	-	655.341 €		2015	Epen
Saamborgh	2.352	38	-	525.000 €			
Saamborgh Almere Buiten	2.352	38	-	525.000 €		2022	Almere
Zorghaven Groep	3.489	36	-	500.233 €			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	-	279.761 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	-	220.472 €		2016	Dordrecht
Zorggroep Apeldoorn	2.653	48	-	486.397 €			
Pachterserf	2.653	48	-	486.397 €		2011	Apeldoorn
Sandstep Healthcare	1.911	0	-	425.000 €			
Cosmed Kliniek	1.911	0	-	425.000 €		1950	Bosch en Duin
Cardea	2.565	63	-	349.309 €			
OZC Orion	2.565	63	-	349.309 €		2014	Leiderdorp

1. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

Caring for quality of life	Dit is Aedifica	Strategie & waardecreatie				Business review	
	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Wonen bij September	1.466	20	-	264.319 €			
September Nijverdal	1.466	20	-	264.319 €		2019	Nijverdal
Omega	1.587	26	-	245.147 €			
Meldestraat	1.587	26	-	245.147 €		2019	Emmeloord
Verenigd Koninkrijk ¹	328.640	7.262	-	61.328.277 € 54.347.359 £	60.613.563 € 53.714.000 £		
Maria Mallaband	56.567	1.263	-	10.988.794 £			
Ashmead	4.557	110	-	1.131.081 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Blenheim	2.288	64	-	284.148 £		2000 (2015)	Ruislip
Coplands	3.445	79	-	654.466 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	721.961 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	130.159 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	947.138 £		2002 (2015)	Tooting
Kings Court (MM)	2.329	60	-	257.950 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	552.152 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	733.095 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	965.682 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	215.935 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	899.758 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	406.078 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	1.012.469 £		2012	York
Aylesbury Martin Dalby	3.702	61	-	776.993 £		2022	Aylesbury
Creggan Bahn Court	2.652	60	-	519.966 £			Ayr
Bondcare Group	64.483	1.484	-	9.095.502 £			
Alexander Court	3.347	82	-	563.856 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	488.800 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	394.284 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	403.136 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	735.982 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	380.000 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	521.327 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	282.301 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	345.446 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	434.330 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	555.082 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	-	274.004 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	-	-		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	-	287.040 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	438.406 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	346.270 £		2000	Ilford
The Fountains	2.510	62	-	370.970 £		2000	Rainham
The Mount	1.229	35	-	-		2001 (2015)	Wargrave
The Grange	7.693	160	-	751.946 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	772.322 £		2011	Woolston
The Uplands	3.411	81	-	750.000 £		2007	Shrewsbury
Burlington	56.499	1.367	-	8.441.884 £			
Bessingby Hall	2.471	65	-	425.562 £		2005 (2014)	Bessingby
Cherry Trees ²	3.178	81	-	241.186 £		1990 (2017)	Barnsley
Crystal Court	2.879	60	-	589.274 £		2012	Harrogate
Figham House	2.131	63	-	544.077 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	-	373.719 £		2017	Bridlington
Grosvenor Park	2.312	61	-	315.120 £		2004 (2016)	Darlington
Highfield Care Centre	3.260	88	-	416.201 £		2003 (2015)	Castleford
Maple Court	3.045	64	-	499.647 £		2018	Scarborough
Maple Lodge	1.673	55	-	234.463 £		1989 (2017)	Scotton
Priestley	1.520	40	-	257.550 £		2002 (2016)	Birstall
Riverside View	2.362	59	-	315.120 £		2004 (2016)	Darlington
Southlands	1.812	48	-	279.730 £		1995 (2015)	Driffield
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	427.717 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	326.007 £		2005 (2015)	Darlington
The Hawthornes	1.512	40	-	286.499 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Lawns	2.459	62	-	235.672 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	737.702 £		2017	Driffield
The Lodge	2.226	53	-	187.200 £		2003 (2016)	South Shields
The Sycamores	1.627	40	-	371.068 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	-	204.495 £		1999 (2016)	Dewsbury
Shipley Canal Works	3.799	66	-	492.000 £		2022	Shipley
St Mary's Riverside	2.995	67	-	681.875 £		2021	Hessle
Care UK	32.368	740	-	4.049.808 £			
Armstrong House	2.799	71	-	337.870 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	573.916 £		2006 (2016)	South Shields
Church View ²	1.653	42	-	144.636 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	520.690 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	320.513 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	335.555 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House ²	2.487	55	-	319.356 £		2002 (2016)	Blaydon

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Hadrian Park	2.892	73	-	261.502 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	185.134 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	448.950 £		2006 (2015)	Stanley
The Terrace	2.190	40	-	254.559 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall ²	4.635	90	-	347.126 £		1994 (2017)	Darlington
Anchor Hanover Group	17.000	330	-	3.564.522 £			
Hazel End	3.210	66	-	824.387 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	-	695.354 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	640.063 £		2021	Corby
Wellingborough Glenvale Park	3.456	66	-	666.188 £		2022	Wellingborough
Northampton Thompson Way	3.400	66	-	738.530 £		2022	Northampton
Renaissance	22.414	512	-	3.196.043 £			
Beech Manor	2.507	46	-	223.273 £		1995 (2017)	Blairstown
Jesmond	2.922	65	-	474.268 £		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	-	596.175 £		1997 (2010)	Inverness
Letham Park	2.954	70	-	396.148 £		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	-	180.563 £		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	-	240.930 £		1970 (2017)	Aberdeen
The Cowdray Club	2.581	35	-	373.671 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	-	358.060 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitcraigs	2.389	58	-	352.955 £		2001	Glasgow
Emera	17.262	251	-	3.043.600 £			
Lavender Villa	1.724	20	-	248.600 £		2011	Grouville
Crovan Court	2.397	52	-	335.000 £		2019	Ramsey
Le Petit Bosquet	2.179	26	-	294.000 £		PROJECT	St. Laurence
St. Joseph's	7.777	83	-	1.000.000 £		PROJECT	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	596.000 £		2020	Jersey
St. Joseph's Flats ²	772	20	-	270.000 £		1970	St. Helier
St. Joseph's Land ²	0	0	-	300.000 £		-	St. Helier
Excelcare	14.007	244	-	2.247.000 £			
Abbot Care Home	6.827	98	-	781.000 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	-	626.000 £		2010	Saffron Walden
St Fillans	3.414	71	-	840.000 £		2012	Colchester
Hamberley Care Homes	7.177	129	-	1.775.280 £			
Richmond Manor	3.808	69	-	949.520 £		2020	Amptill
Abbotts Wood Care Home	3.369	60	-	825.760 £		2021	Hailsham
Harbour Healthcare	12.742	339	-	1.612.334 £			
Bentley Rosedale Manor	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Cromwell Court ²	2.896	67	-	281.856 £		1995	Warrington
Hilltop Manor ²	2.809	80	-	320.000 £		1995 (2015)	Tunstall
Oak Lodge	1.699	45	-	300.000 £		1995 (2018)	Chard
Tree Tops Court	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
Danforth	6.634	126	-	1.569.400 £			
Rawdon Green Lane	3.456	66	-	777.400 £		2022	Rawdon
Holt Heath Farm	3.178	60	-	792.000 £		2022	Holt
Caring Homes	8.898	221	-	1.512.432 £			
Brooklyn House	1.616	38	-	349.020 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	485.434 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	268.662 £		1998 (2016)	East Dereham
Lifeways	3.880	67	-	1.293.760 £			
Heath Farm	2.832	47	-	919.360 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	-	374.400 £		2008 (2010)	Leamington Spa
Handsale	4.107	80	-	855.000 £			
Priestly Fields	4.107	80	-	855.000 £		2021	Congleton
Ideal care	3.048	60	-	792.000 £			
Marston Moretaine Gee View	3.048	60	-	792.000 £		2022	Marston Moretaine
Barchester	1.554	49	-	310.000 £			
Highfields (Notts)	1.554	49	-	310.000 £		2008 (2016)	Edingley
Finland	257.350	3.498	10.943	51.778.693 €	55.513.206 €		
Attendo	50.257	1.205	-	9.982.313 €			
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	1.498	40	-	329.001 €		2015	Nummela
Koy Kouvola Vinttikaivontie	1.788	48	-	392.470 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu	1.199	30	-	256.043 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	-	346.362 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie	1.480	35	-	308.147 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	-	353.365 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	-	331.772 €		2017	Heinola
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	1.209	30	-	255.336 €		2017	Uusikaupunki
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	-	262.340 €		2017	Porvoo
Koy Pihtiputaan Nurmelaanpolku	963	24	-	191.390 €		2017	Pihtipudas
Koy Pihtiputaan Nurmelaanpolku	460	16	-	65.088 €		2004	Pihtipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	341.944 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	-	198.394 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	-	248.902 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	-	340.891 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsapolku C (HKO)	655	15	-	143.127 €		2017	Uusikaupunki

1. Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (0,88617 £/€).
2. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

Caring for quality of life	Dit is Aedifica	Strategie & waardecreatie			Business review		
	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	-	185.721 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	-	182.139 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Ylännentie 8	982	22	-	186.669 €		2018	Mikkeli
Koy Euran Kärjämäentie	2.400	42	-	114.230 €		2018	Eura
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	-	216.669 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	-	221.329 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	-	222.409 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	-	228.108 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	-	601.166 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	-	151.385 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	-	503.760 €		2020	Kouvola
Koy Lohjan Sahapiha (woonzorgcentrum)	2.470	50	-	417.900 €		2021	Lohja
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	-	313.500 €		2010	Kotka
Vasaa Tehokatu	3.068	78	-	472.399 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	-	690.408 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	-	127.991 €		2010	Teuva
Koy Oulun Juhlamarssi	2.477	52	-	435.635 €		2022	Oulu
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	-	181.000 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	-	165.323 €		2008	Kokkola
Gemeenten (meerdere huurders)	42.877	324	2.607	8.475.105 €			
Koy Raahen Palokunnanhovi	423	-	60	80.880 €		2010	Raahe
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	-	72	101.429 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärikatu	1.667	41	-	285.885 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	-	78	137.359 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	-	555.881 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	-	220.264 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	-	294.265 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastenkärnkatu	800	-	120	154.294 €		2018	Raahe
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	1.542	-	150	392.130 €		2019	Jyväskylä
Koy Siilinjärven Nilsiantie	1.086	-	100	206.112 €		2019	Siilinjärvi
Koy Laihia Jarrumiehentie	630	-	75	66.000 €		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	444.306 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	359.629 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	-	210	461.784 €		2020	Vaasa
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	464.268 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	597.600 €		2021	Oulunsalo
Koy Kuopion Männistökatu PK	2.104	-	168	308.336 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	439.560 €		2021	Oulu
Raahe care home	2.450	60	-	432.059 €		2021	Raahe
Kaskinen Bladintie	600	13	-	107.988 €		2009	Kaskinen
Kokkola Ilkantie	3.353	73	-	672.623 €		2016	Kokkola
Helsinki Kansantie	3.654	-	360	622.104 €		2022	Helsinki
Kerava Lehmuskatu	2.990	62	-	432.261 €		2022	Kerava
Oulu Riistakuja	3.406	-	300	638.088 €		2022	Oulu
Mehiläinen	25.617	573	-	5.211.173 €			
Koy Porin Ojantie	1.629	40	-	346.642 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	-	362.428 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	-	168.988 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	-	370.352 €		2017	Hollola
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	-	350.515 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	-	184.615 €		2018	Sipoo
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22	-	190.218 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskyntie	886	17	-	141.909 €		2019	Porvoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	-	134.930 €		2019	Äänekoski
Koy Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28	-	255.465 €		2019	Kangasala
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	-	150.359 €		2019	Riihimäki
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	-	479.113 €		2020	Iisalmi
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	-	384.694 €		2020	Oulu
MT Espoo Kurttilantie	998	26	-	208.440 €		2022	Espoo
Jyväskylä Sulkulantie	850	18	-	146.176 €		2017	Jyväskylä
Oulun Villa Sulka	2.973	60	-	687.885 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	-	174.298 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	-	142.231 €		2019	Kuopio
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	-	194.272 €		2014	Jyväskylä
Nokian Luhtatie	630	14	-	137.643 €		2018	Nokia
Touhula	20.890	-	2.432	4.672.215 €			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	97.885 €		2011	Nurmijärvi
Koy Oulun Paulareitti 1	564	-	72	125.682 €		2013	Oulu
Koy Oulun Paulareitti 2	564	-	72	123.715 €		2013	Oulu
Koy Kuopion Sipulikatu	564	-	72	130.139 €		2013	Kuopio
Koy Porvoon Peippolankuja	564	-	70	136.337 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	734	-	90	165.079 €		2014	Pirkkala
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	452	-	53	108.173 €		2015	Pirkkala
Koy Espoon Falläkerinrinne	891	-	75	204.571 €		2014	Espoo
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu 1	737	-	93	164.214 €		2015	Tampere
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu 2	468	-	50	96.854 €		2019	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	911	-	97	209.094 €		2015	Turku
Koy Turun Vähäheikkiläntie	553	-	60	112.908 €		2018	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	-	60	144.025 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	-	108	215.395 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	-	108	209.255 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	-	72	138.544 €		2015	Kangasala

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	-	84	154.669 €		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	-	108	202.099 €		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	-	84	154.851 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitantie	769	-	96	180.928 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	-	58	120.928 €		2016	Vantaa
Koy Mikkelin Ylännentie 10	625	-	72	137.768 €		2016	Mikkeli
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	-	54	106.928 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	-	72	139.923 €		2017	Kirkkonummi
Koy Varkauden Kaura-ahontie	640	-	75	120.000 €		2017	Varkaus
Koy Varkauden Kaura-ahontie	620	-	75	113.509 €		2012	Varkaus
Koy Kotkan Loitsutie	620	-	78	120.702 €		2017	Kotka
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	-	72	125.553 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	-	72	239.362 €		2018	Lahti
Koy Kalajoen Hannilantie	663	-	75	126.422 €		2018	Kalajoki
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	-	72	132.331 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	-	41	62.862 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	-	35	51.509 €		2018	Kangasala
Norlandia	21.884	244	1.313	4.593.435 €			
Koy Jyväskylän Haperontie	700	-	84	136.895 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	-	120	199.063 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	-	96	163.315 €		2017	Kuopio
Koy Ruskon Päälistönmäentie 1	697	-	84	151.213 €		2017	Rusko
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	-	84	146.974 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	-	84	145.969 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	-	100	190.599 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	-	75	146.733 €		2018	Sipoo
Koy Sastamalan Tyrväänkyläntie	706	-	84	128.924 €		2018	Sastamala
Koy Keuruun Tehtaanatie	538	-	60	111.645 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	-	84	146.546 €		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päälistönmäentie 2	505	-	60	104.801 €		2019	Rusko
Koy Haminan Lepikönnranta	575	-	80	135.683 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	769	-	84	161.569 €		2019	Jyväskylä
Koy Tuusulan Isokarhunkierro	2.689	46	84	521.425 €		2020	Tuusula
Koy Helsingin Pakaritutvantie	5.580	108	50	1.130.160 €		2022	Helsinki
Kuopio Opistotie	3.595	90	-	871.920 €		2022	Kuopio
Pilke	20.203	-	2.346	4.218.202 €			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	-	66	153.049 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu	561	-	72	129.678 €		2015	Lahti
Koy Kouvola Kaartokatu	566	-	68	132.739 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	-	126	173.976 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	-	73	141.873 €		2016	Vantaa
Koy Rovaniemen Ritariinne	1.186	-	132	281.106 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	959	-	120	191.641 €		2016	Vantaa
Koy Vantaan Mesikukantie	531	-	64	121.025 €		2018	Vantaa
Koy Varkauden Savontie	657	-	72	128.571 €		2017	Varkaus
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	-	168	284.198 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	-	102	164.966 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	825	-	96	171.164 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	-	96	180.426 €		2018	Pori
Koy Kajaanin Valonkatu	635	-	75	144.220 €		2018	Kajaani
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	-	72	129.370 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	-	72	144.111 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	-	120	221.463 €		2018	Oulu
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	-	75	81.540 €		1989	Rovaniemi
Koy Oulun Soittajanlenkki. uitbreiding	654	-	75	136.597 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	-	90	163.890 €		2019	Lahti
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	-	76	142.421 €		2020	Rovaniemi
Koy Kontiolahden Päiväperhosenkatu	690	-	70	140.429 €		2020	Lehmo
Koy Lohjan Sahapiha (kinderdagverblijf)	478	-	60	92.400 €		2021	Lohja
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	-	120	221.760 €		2021	Klaukkala
Kangasalan Topin Mäki	857	-	87	185.748 €		2022	Kangasala
Liminka Saunarannantie	917	-	99	159.840 €		2022	Liminka
Esperi	8.329	194	-	2.040.561 €			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	310.062 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	327.600 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamintie	802	20	-	177.816 €		2018	Iisalmi
Seinäjäki Kutojankatu	5.217	115	-	1.225.082 €		2018	Seinäjäki
Kristillinen koulu	7.915	-	717	1.550.733 €			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	311.857 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.238.876 €		2021	Espoo
Ikifit	6.334	153	-	1.087.159 €			
Koy Kangasalan Hilmanhovi	1.484	46	-	205.519 €		2009	Kangasala
Turun Malin Trällinkuja	1.92	50	-	396.000 €		2022	Turku
Tampere Sisunaukio (woonzorgcentrum)	2.927	57	-	485.640 €		2022	Tampere
Meerdere huurders (Mehiläinen & andere)	4.154	53	-	1.087.043 €			
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.087.043 €		2012	Vantaa
KVPS	3.066	59	-	582.929 €			
Koy Jyväskylän Palstatie	825	15	-	146.880 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	154.168 €		2020	Lahti
Koy Helsingin Pakaritutvantie (gehandicaptenzorg)	1.450	29	-	281.880 €		2022	Helsinki

Caring for quality of life	Dit is Aedifica	Strategie & waardecreatie			Business review		
	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Sentica	2.642	-	318	563.612 €			
Koy Raision Tenavakatu	622	-	75	140.163 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	1.201	-	147	260.453 €		2014 (2018)	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	-	96	162.996 €		2018	Paimio
Rinneke	3.231	68	-	543.468 €			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	166.080 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherantie A	1.073	21	-	161.280 €		2021	Oulu
Jyväskylä Haukankaari	1.232	26	-	216.108 €		2022	Jyväskylä
Aspa	2.433	70	-	443.415 €			
KEVA Lohja Porapojankuja	774	15	-	128.254 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	200.340 €		2019	Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	-	114.821 €		2019	Kouvola
Priimi	2.100	-	233	406.117 €			
Koy Kuopion Amerikanraitti	1.157	-	142	236.917 €		2017 (2021)	Kuopio
Jyväskylä Harjutie	943	-	91	169.200 €		2021	Vaajakoski
Hovi Group Oy	1.978	32	-	349.206 €			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	-	349.206 €		2012	Nokia
Musiikkikoulu Rauhala	1.609	-	195	341.854 €			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	-	87	170.607 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	-	108	171.246 €		2018	Laukaa
Peurunka	1.086	22	-	287.150 €			
Laukaa Peurunkantie	1.086	22	-	287.150 €		2020	Laukaa
Paltan Palveluasunnot	1.507	24	54	282.188 €			
Koy Turun Paltankatu	1.507	24	54	282.188 €		2019	Turku
CTM	1.457	27	-	278.047 €			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	-	278.047 €		2019	Janakkala
Pääkaupungin turvakoti	1.018	14	-	276.204 €			
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	1.018	14	-	276.204 €		2021	Helsinki
Pihlajantertiö	1.613	33	-	261.305 €			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	-	261.305 €		2002	Espoo
Rebekan Hoitokoti	1.222	30	-	256.506 €			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	-	256.506 €		2019	Iisalmi
Validia	1.053	17	-	250.224 €			
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	-	250.224 €		2021	Kouvola
Sotehotellit	1.521	32	-	246.638 €			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	-	246.638 €		2020	Ulvila
Huhtihovi	1.199	30	-	241.200 €			
Salo Papinkuja	1.199	30	-	241.200 €		2021	Salo
K-P Hoitopalvelu	911	25	-	227.498 €			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	-	227.498 €		2017	Kokkola
Suomen Kristilliset Hoivakodit	1.178	27	-	226.548 €			
Koy Kajaani Uittontie	1.178	27	-	226.548 €		2021	Kajaani
Siriuspäiväkodit	985	-	108	219.887 €			
Koy Limingan Kauppakaari	564	-	72	133.056 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihannestie	421	-	36	86.831 €		2021	Oulu
Dagmaaria	1.199	32	-	217.757 €			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	-	217.757 €		2021	Pori
Tampereen ensija turvakoti	950	18	-	212.107 €			
Tampereen Haiharansuu	950	18	-	212.107 €		2022	Tampere
Serafiinakoti	1.180	30	-	208.764 €			
Hämeenlinna Kampuskaarre	1.180	30	-	208.764 €		2021	Hämeenlinna
Förkkeli	1.096	16	-	201.984 €			
Oulun Maininki	1.096	16	-	201.984 €		2017	Oulu
Vantaan Turvakoti	844	14	-	193.833 €			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	-	193.833 €		2019	Vantaa
Autismisäätiö	1.042	12	-	184.800 €			
Koy Kotka Särnäjäntie	1.042	12	-	184.800 €		2021	Kotka
Lapin Turkoosi Oy	960	-	120	173.310 €			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	173.310 €		2020	Rovaniemi
Folkhälsan	783	-	84	151.945 €			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	-	84	151.945 €		2017	Turku
Peikkometsä	659	-	72	147.937 €			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	-	72	147.937 €		2020	Villahde
Kotoisin	824	18	-	147.600 €			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	-	147.600 €		2021	Kempele
Tuiki	677	-	75	142.170 €			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	-	75	142.170 €		2018	Iisalmi
Jaarlin Päiväkodit	565	-	72	130.719 €			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	-	72	130.719 €		2015	Hämeenlinna
Pikkututkija	703	-	70	130.200 €			
Tampere Sisunaukio (kinderdagverblijf)	703	-	70	130.200 €		2022	Tampere
Hoitokoti Äänenniemen Helmi Oy	624	15	-	132.000 €			
Äänekoski Ääneniementie	624	15	-	132.000 €		2022	Helsinki
Murunen	430	-	55	102.036 €			
Koy Ylivieskan Alpuumintie	430	-	55	102.036 €		2019	Ylivieska
Pikkutassu	646	-	72	99.600 €			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	-	72	99.600 €		2019	Kajaani
Vacant	1.425	35	-	-			
Vaasa Märikaivontie	1.425	35	-	-		2010	Vaasa

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Zweden ¹	17.323	140	610	3.866.106 € 43.187.062 SEK	4.029.947 € 45.017.276 SEK		
Olivia Omsorg	3.128	36	-	8.313.911 SEK			
Gråmunkehöga 3:2	494	6	-	1.408.464 SEK		2020	Uppsala
Vallby 28:2	494	6	-	1.362.444 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	-	1.342.349 SEK		2018	Uppsala
Hässlinge 2:3	1.070	12	-	2.786.485 SEK		2018 (2020)	Enköping
Almungeberg 1:22	535	6	-	1.414.169 SEK		2021	Uppsala
Ambea	2.272	30	-	5.569.392 SEK			
Emmekalv 4:325	540	6	-	1.445.596 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	-	2.061.898 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	-	2.061.898 SEK		2021	Växjö
Kunskapsförskolan	2.244	-	250	5.434.824 SEK			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	2.838.372 SEK		2020	Norrtilje
Paradiset 2	1.086	-	125	2.596.452 SEK		2020	Älmhult
Humana	1.610	18	-	4.268.295 SEK			
Nyby 3:68	540	6	-	1.422.710 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	-	1.422.710 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	-	1.422.875 SEK		2021	Örebro
Frösunda Omsorg	1.668	18	-	3.975.141 SEK			
Bälinge Lövsta 9:19	540	6	-	1.326.426 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.326.426 SEK		2013	Uppsala
Bälinge Lövsta 10:140	535	6	-	1.322.289 SEK		2013	Uppsala
British mini	1.499	-	140	3.532.976 SEK			
Mesta 6:56	1.499	-	140	3.532.976 SEK		2020	Eskilstuna
TP	1.097	-	120	2.408.112 SEK			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.408.112 SEK		2021	Kallinge
Norlandia	905	-	100	2.260.008 SEK			
Eds Prästgård 1:115	905	-	100	2.260.008 SEK		2021	Upplands Väsby
Meerdere huurders	832	14	-	1.730.959 SEK			
Borggård 1:553	832	14	-	1.730.959 SEK		2022	Staffanstorps
Ersta Diakoni	535	6	-	1.466.544 SEK			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.466.544 SEK		2020	Vallentuna
MoGård	540	6	-	1.435.116 SEK			
Anderbäck 1:60	540	6	-	1.435.116 SEK		2020	Nyköping
Serigmo KAS	500	6	-	1.400.004 SEK			
Fanna 24:19	500	6	-	1.400.004 SEK		2022	Enköping
Caritas Fastigheter AB	494	6	-	1.391.780 SEK			
Heby 3:17	494	6	-	1.391.780 SEK		2020	Heby
Ierland	72.494	1.465	-	14.954.919 €	14.328.794 €		
Bartra Healthcare	21.118	462	-	6.677.000 €			
Loughshinny Nursing Home	5.649	123	-	1.437.500 €		2019	Dublin
Northwood Nursing Home	5.074	118	-	1.391.500 €		2020	Dublin
Beaumont Lodge	10.395	221	-	3.848.000 €		2020	Dublin
Virtue	32.034	572	-	4.673.419 €			
Bridhaven	7.299	184	-	1.535.000 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	-	555.304 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	-	398.957 €		2018	New Ross
Buncloody	5.590	62	-	372.000 €		2018	Buncloody
Killerig	4.800	45	-	183.304 €		2016	Killerig
Altadore	3.340	66	-	991.855 €		2015	Glenageary
Craddock House	3.917	89	-	637.000 €		2017	Naas
Silver Stream Healthcare	15.965	346	-	2.849.000 €			
Dundalk Nursing Home	6.002	130	-	1.077.000 €		2022	Dundalk
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	997.000 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	775.000 €		2022	Riverstick
Coolmine Caring Services Group	3.377	85	-	755.500 €			
Milbrook Manor	3.377	85	-	755.500 €		2001	Saggart
Vastgoedbeleggingen in joint venture – aandeel Aedifica 50%	6.537	84	-	1.137.659 €	1.137.659 €		
Nederland	13.073	167	-	2.275.319 €			
Korian Netherlands	13.073	167	-	2.275.319 €			
HGH Lelystad	4.301	45	-	603.978 €		2022	Lelystad
Zorghuis Hengelo	1.288	21	-	215.871 €		2017	Hengelo
Villa Horst en Berg	2.634	36	-	495.000 €		2022	Soest
Villa Florian	2.700	29	-	508.470 €		2022	Blaricum
Villa den Haen	2.150	36	-	452.000 €		2022	Woudenberg

1. Bedragen in SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (11,17069 SEK/€).

	Totale oppervlakte (m ²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar/ renovatie	Locatie
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling ¹	101.685	1.672	-	2.051.949 €			
Duitsland	45.618	734	-	403.454 €			
Specht & Tegeler	22.369	360	-	220.394 €			
Stadtlohn	6.357	100	-	57.345 €		PROJECT	Stadtlohn
Uetze	7.138	112	-	50.400 €		PROJECT	Uetze
Fredenbeck	5.595	94	-	28.710 €		PROJECT	Fredenbeck
Hamburg-Rissen	3.279	54	-	83.939 €		PROJECT	Hamburg
Specht Gruppe	17.237	284	-	138.240 €			
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	19.440 €		PROJECT	Gera
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	118.800 €		PROJECT	Gummersbach
EMVIA	6.012	90	-	44.820 €			
Sehnde	6.012	90	-	44.820 €		PROJECT	Sehnde
Nederland	23.296	308	-	1.149.295 €			
Warm Hart	2.114	27	-	372.600 €			
Oosterbeek Warm Hart	2.114	27	-	372.600 €		PROJECT	Oosterbeek
SVE	4.981	52	-	211.470 €			
Hilversum SVE	4.981	52	-	211.470 €		PROJECT	Hilversum
Korian Netherlands	4.098	53	-	176.875 €			
Villa Meirin	2.175	27	-	71.875 €		PROJECT	Witmarsum
Natorium	1.923	26	-	105.000 €		PROJECT	Velp
Stichting Fundis	4.738	60	-	175.800 €			
Alphen Raadhuisstraat	2.307	27	-	83.250 €		PROJECT	Alphen a/d Rijn
Waarder Molendijk	2.431	33	-	92.550 €		PROJECT	Waarder
Saamborgh	2.550	38	-	122.550 €			
Tiel Bladergroenstraat	2.550	38	-	122.550 €		PROJECT	Tiel
Valuas Zorggroep	1.925	26	-	90.000 €			
Residence Coestraete	1.925	26	-	90.000 €		PROJECT	Zwolle
Amado Almere - Stichting Pinahuis	2.890	52	-	-			
De Volder Staete	2.890	52	-	-		PROJECT	Almere
Ierland	24.322	470	-	424.200 €			
Virtue	6.063	119	-	253.000 €			
Dublin Stepside	6.063	119	-	253.000 €		PROJECT	Kilgobbin
Coolmine Caring Services Group	11.085	202	-	171.200 €			
St. Doolagh's	5.513	97	-	132.500 €		PROJECT	Balgriffin
Sligo Finisklin Road	5.572	105	-	38.700 €		PROJECT	Sligo
Bartra Healthcare	7.174	149	-	-			
Dublin Crumlin	7.174	149	-	-		PROJECT	Dublin
Spanje	8.449	160	-	75.000 €			
Neurocare Promociones	8.449	160	-	75.000 €			
Tomares Miró	8.449	160	-	75.000 €		PROJECT	Tomares
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling in joint venture – aandeel Aedifica 50%	2.456	34	-	69.378 €			
Nederland	4.911	68	-	138.757 €			
Korian Netherlands	4.911	68	-	138.757 €			
Het Gouden Hart Almere	4.911	68	-	138.757 €		PROJECT	Almere
Totaal vastgoedbeleggingen	2.202.717	35.580	11.553	300.452.979 €	299.216.681 €		

1. Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van de geschatte huurwaarde ontbreekt.

3. Externe verificatie

3.1 Verslag van de waarderingsdeskundigen¹

Aedifica heeft aan elk van de elf waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door 'IVSC'.

Elk van de elf waarderingsdeskundigen heeft bevestigd dat:

- zij individueel optraden als waarderingsdeskundige en een relevante en erkende kwalificatie hebben, evenals up-to-date ervaring met de locatie en het type gebouwen dat zij hebben beoordeeld;
- hun oordeel over de reële waarde hoofdzakelijk is afgeleid van vergelijkbare recente transacties tegen marktconforme voorwaarden;
- de betrokken gebouwen werden beschouwd binnen het kader van de lopende huurcontracten en van alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten;
- zij elke entiteit afzonderlijk hebben beoordeeld;
- dat hun schatting:
 - geen rekening houdt met een potentiële meerwaarde die gerealiseerd zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden;
 - geen rekening houdt met verkoopkosten die op transacties van toepassing zijn, zoals makelaarskosten of publiciteitskosten;
 - is gebaseerd op een inspectie van het vastgoed en de door Aedifica verstrekte informatie (waaronder de huurstatus en de oppervlaktes, schetsen of plannen, huurlasten en belastingen in verband met het betrokken goed, en kwesties inzake compliance en vervuiling); en
 - is gedaan in de veronderstelling dat geen enkele niet-meegedeelde informatie de waarde van het vastgoed kan beïnvloeden;
- zij veronderstelden dat de hun verstrekte informatie juist en volledig was.

Op basis van de elf schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 5.657.899.418 €³ op 31 december 2022, met inbegrip van 100% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van de partners van de joint venture AK JV NL, of 5.633.399.418 € na aftrek van het aandeel van 50% in de joint venture AK JV NL dat in het bezit is van het andere partnerbedrijf. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁴ van de Aedifica-groep bedraagt 5.449.104.295 (zonder begrip van 50% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van het andere partnerbedrijf in de joint venture AK JV NL). De contractuele huurgelden bedragen 300.452.979 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,1% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,6%. Als de vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zouden zijn, en indien de niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 301.705.554 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,54% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse ponden omgerekend in euro, evenals de vastgoedbeleggingen in Zweden in Zweedse kronen omgerekend in euro op basis van de wisselkoersen op 31/12/2022 (0,88617 £/€ en 11,17069 SEK/€).

Op 31 december 2022:

- betrof de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België 1.302.937.979 €, waarvan 1.299.390.133 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 70.880.099 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,5% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- betrof de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Duitsland 1.232.197.000 €, waarvan 1.197.566.136 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 61.102.908 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,1% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- betrof de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland 679.440.000 €, met inbegrip van 100% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van de partners van de joint venture AK JV NL. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt 640.102.400 € na aftrek van het aandeel van 50% dat in het bezit is van het partnerbedrijf in de joint venture. De contractuele huurgelden bedragen 36.042.777 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,6% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE, Cushman & Wakefield Netherlands BV, CBRE Valuation & Advisory Services BV, Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, Jones Lang LaSalle Finland Oy, JLL Valuation AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingsdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.

2. De investeringswaarde wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een expert vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

3. De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').

4. De 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, maar zonder de projectontwikkelingen. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk 880.931.000 £, waarvan 850.496.613 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 54.347.359 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,4% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Finland 1.016.577.500 €, waarvan 984.800.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 51.778.693 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,3% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Zweden 882.600.000 SEK, waarvan 858.800.000 SEK voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 43.187.062 SEK, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,0% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Ierland 348.670.000 €, waarvan 289.126.332 € vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 15.379.119 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,3% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Spanje 4.980.000 €, waarvan 1.500.000 € vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 75.000 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,0% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven deze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde (of 'fair value') wordt door de IAS 40- en IFRS 13-normen gedefinieerd als 'de prijs die in geval van verkoop van activa zou worden ontvangen of in geval van overdracht van passiva zou worden betaald, naar aanleiding van een gewone transactie tussen marktdeelnemers op datum van de waardering'. IVSC acht dat de definitie van de reële waarde onder IAS 40 en IFRS 13 over het algemeen strookt met de marktwaarde.

Opinies van de waarderingsdeskundigen¹

Waarderingsdeskundige			Reële waarde van het gewaardeerde deel van de portefeuille op 31 december 2022	Investeringswaarde (vóór aftrek van mutatierechten ²)
BE	Cushman & Wakefield Belgium NV	Emeric Inghels	677.772.000 €	694.995.000 €
BE	Stadim BV	Céline Janssens & Dennis Weyts	625.165.979 €	640.795.561 €
DE	CBRE GmbH	Danilo Tietz & Karina Melskens	695.760.000 €	741.587.682 €
DE	Jones Lang LaSalle SE	Gregor Claasen	536.437.000 €	578.181.037 €
NL	Cushman & Wakefield Netherlands BV	Jan Vriend & Niek Drent	573.920.000 € ³	619.450.000 € ³
NL	CBRE Valuation & Advisory Services BV	Roderick Smorenburg & Annette Postma	105.520.000 € ³	116.060.673 € ³
UK	Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited	Tom Robinson	880.931.000 £ (994.086.587 € ⁴)	939.373.646 £ (1.060.036.191 € ⁴)
FI	Jones Lang LaSalle Finland Oy	Kimmo Kostianen	1.016.577.500 €	1.041.991.938 €
SE	JLL Valuation AB	Patrik Lofvenberg	882.600.000 SEK (79.010.352 € ⁵)	896.040.609 SEK (80.213.555 € ⁵)
IE	CBRE Unlimited Company	Maureen Bayley	348.670.000 €	383.387.911 €
ES	Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco & Felix Painchaud	4.980.000 €	5.080.000 €
Aanpassingen voor de waarde van vastgoedbeleggingen in handen van partners van de joint venture AK JV NL			-24.500.000 €	-26.500.000 €
Totaal			5.633.399.418 €	5.935.279.548 €
waarvan:				
Vastgoedbeleggingen in exploitatie			5.365.071.327 €	5.648.426.433 €
Projectontwikkelingen			184.295.123 €	197.427.169 €
Activa bestemd voor verkoop			84.032.968 €	89.425.946 €

1. De waarderingsdeskundige heeft slechts een gedeelte van Aedifica's portefeuille gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingsdeskundigen tekenen enkel voor de juistheid van de cijfers van de door henzelf gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingsdeskundigen worden aanvaard.

2. De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen Belgische vastgoeddeskundigen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% mutatierechten. De fair value wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang het gewest waarin deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'. Deze voetnoot is niet van toepassing op gebouwen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje. Bij de schatting van hun investeringswaarde wordt rekening gehouden met de toepasselijke lokale aktekosten en beroepskosten.

3. Met inbegrip van 100% van de waarde van de vastgoedbeleggingen die in het bezit zijn van de partners van de joint venture AK JV NL.

4. Op basis van de wisselkoers van 0,88617 £/€ op 31/12/2022.

5. Op basis van de wisselkoers van 11,17069 SEK/€ op 31/12/2022.



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Aedifica NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2022, de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 11 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 11 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2022 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 6.085.540 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 331.731 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2022, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van

toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze



Verslag van de commissaris van 3 april 2023 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 (vervolg)

controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden..

Waardering van de vastgoedbeleggingen

Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (93%) van de activa van de Groep.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen op de balans gewaardeerd aan de reële waarde en de wijzigingen in reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (de verdisconteringsvoet, de toekomstige bezettingsgraad,..) en vereisen daarom een inschatting van het management.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van de gebouwen te schatten. We

hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingsdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...).

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 22 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardering van de derivaten

Beschrijving van het kernpunt

De Groep heeft renteswaps (IRS) en opties (CAPs) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet en heeft in de loop van het boekjaar ook termijnwisselcontracten gehad om het risico op wisselkoersschommelingen af te dekken.

De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat en/of het eigen vermogen. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten – opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met niveau 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm ("De waardering tegen reële waarde"). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve voor het deel van de IRS, waarvoor de Groep "hedge accounting" ("cash-flow hedging") toepast, dewelke toestaat dat het merendeel van de reële waarde-wijzigingen kan worden geclassificeerd onder de rubriek van het eigen vermogen ("Reserve voor het saldo van de variaties in



Verslag van de commissaris van 3 april 2023 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 (vervolg)

de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS”).

Het controlerisico ligt enerzijds in de complexiteit rond de waardering van deze derivaten en anderzijds in de correcte toepassing van de “hedge accounting” voor de IRS contracten die door de Groep als cash-flow hedging geassocieerd worden en zijn daarom een kernpunt van onze controle.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

- We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.
- Voor de correcte toepassing van de “hedge accounting” hebben we de effectiviteitstesten van de externe expert, die door de Groep werd ingezet, beoordeeld en we hebben het volume van de derivaten waarvoor “hedge accounting” toegepast wordt, vergeleken met het volume van de schulden tegen een variabele rentevoet geprojecteerd over de komende jaren, dit teneinde eventuele afdekkingsoverschrijdingen te identificeren, die de toepassing van “hedge accounting” in gevaar kunnen brengen.
- Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 33 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Waardeverminderingstest op goodwill van Hoivatilat

Beschrijving van het kernpunt

In januari 2020 heeft Aedifica haar Finse dochteronderneming Hoivatilat aangekocht dewelke resulteerde in het opnemen van een goodwill in de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV ten bedrage van € 161,7 miljoen.

Conform IAS 36 “Impairment of Assets” dient de Groep minstens jaarlijks een waardeverminderingstest uit te

voeren of frequenter indien er indicatoren met betrekking tot waardevermindering aanwezig zijn. De beoordeling door het management van potentiële minderwaarden op deze geboekte goodwill, gebeurt op basis van een vergelijking van de boekwaarde van de kasstroomgenererende eenheden (“KGE’s”) waaraan de goodwill is toegerekend met de reële waarde min de verkoopkosten van de KGE's. De beoordeling is een schattingsproces dat inschattingen en beoordelingen vereist door het management van de gebruikte assumpties, onder andere de bepaling van de toekomstige cashflows van Hoivatilat en tevens de bepaling van de gehanteerde verdisconteringsvoet en het gebruikte indexeringspercentage, dewelke complex en subjectief zijn. Wijzigingen in deze assumpties zouden tot materiële wijzigingen kunnen leiden in de ingeschatte reële waarde min de verkoopkosten, wat een potentieel effect heeft op potentiële minderwaarden die moeten doorgevoerd worden op niveau van de goodwill en worden daarom als kernpunt van de controle beschouwd. Aedifica heeft in 2022 een goodwill impairment opgenomen van € 18,1 miljoen.

Samenvatting van de uitgevoerde procedures

- We hebben inzicht verkregen in het proces ter identificatie door het management van impairment-indicatoren;
- we hebben de door het management gehanteerde methoden om te komen tot de reële waarde min de verkoopkosten van Hoivatilat beoordeeld evenals de redelijkheid van de voornaamste assumpties (verdisconteringsvoet, indexeringspercentage en toekomstige cashflows) (met behulp van onze interne waarderingsspecialisten);
- we hebben de redelijkheid beoordeeld van de toekomstige kasstromen opgenomen in de waarderingstest op goodwill aan de hand van de historische resultaten en het beschikbaar business plan;
- we hebben geverifieerd of deze toekomstige cash flows gebaseerd zijn op business plannen die werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur;
- we hebben de mathematische accuraatheid van de waarderingsmodellen getest;



Verslag van de commissaris van 3 april 2023 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 (vervolg)

- we hebben de accuraatheid van sensitiviteitsanalyse van het management beoordeeld;
- we hebben de adequaatheid en volledigheid van de toelichtingen opgenomen in toelichting 20 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden

verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;



Verslag van de commissaris van 3 april 2023 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 (vervolg)

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze

verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de



Verslag van de commissaris van 3 april 2023 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 (vervolg)

Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2022: p.86-89
- EPRA: p.208-221

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF")

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "de digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Aedifica NV per 31 december 2022 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/data-portal>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 3 april 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens *
Partner
* Handelend in naam van een BV

23JK0169



EY Bedrijfsrevisoren
EY Réviseurs d'Entreprises
De Kleetlaan 2
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11
ey.com

Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Aedifica NV

In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap, hebben we, op vraag van de Raad van Bestuur, het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de EPRA Earnings (zoals gedefinieerd in augustus 2011 en laatst gewijzigd in oktober 2019 in het rapport “Best Practices Recommendations” van de European Public Real Estate Association) per aandeel voor de periodes van 12 maanden eindigend op 31 december 2023 (de “Prognose”) van Aedifica sa vervat in het Hoofdstuk 2 “Vooruitzichten voor 2023” van de sectie “Financieel verslag” van het jaarlijks financieel verslag van Aedifica over boekjaar 2022 zoals vastgesteld op 15 februari 2023 door de Raad van Bestuur van de vennootschap.

De assumpties vervat in het Hoofdstuk 2 “Vooruitzichten voor 2023” van de sectie “Financieel verslag” van het jaarlijks financieel verslag van Aedifica leiden tot de volgende ramingen van het EPRA resultaat per aandeel voor het boekjaar 2023:

EPRA Earnings, per aandeel, in EUR: 5,03 EUR

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over of de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld werden op basis van de bovenvermelde assumpties. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm “International Standard on Assurance Engagements 3400” met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Aedifica NV toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.



**Verslag van de commissaris van 3 april 2022
over de geconsolideerde financiële ramingen
van Aedifica NV**

Oordeel

We hebben een beoordeling gedaan van de EPRA earnings per aandeel van Aedifica nv voor het boekjaar 2023 in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements van toepassing op de controle van prospectieve financiële informatie. De Raad van Bestuur is verantwoordelijk voor de financiële ramingen inclusief de assumpties hierboven aangegeven. Naar ons oordeel zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde assumpties en in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica nv zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2022.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Brussel, 3 april 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Joeri Klaykens*
Partner
* Handelend in naam van een BV

23JK0170

4. Permanente documenten

4.1 Algemene inlichtingen

4.1.1 Benaming (Artikel 1 van de statuten)

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming 'AEDIFICA'.

De Vennootschap is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ('Openbare GVV' of 'GVV'), in de zin van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de 'GVV Wet') waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

De benaming van de Vennootschap en het geheel van de documenten die van haar uitgaan, wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'openbare GVV naar Belgisch recht' of 'OGVV naar Belgisch recht'.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV Wet en aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het 'GVV Koninklijk Besluit') (de 'GVV Wet' en het 'GVV Koninklijk Besluit', hierna samen 'de GVV-wetgeving').

4.1.2 Zetel, e-mailadres en website (Artikel 2 van de statuten)

De zetel is gevestigd te 1040 Brussel, Belliardstraat 40 (bus 11).

De raad van bestuur is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen. Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging.

De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

De Vennootschap kan, in toepassing en binnen de perken van artikel 2:31 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: shareholders@aedifica.eu. De raad van bestuur kan het e-mailadres van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De website van de Vennootschap is: www.aedifica.eu.

De informatie op de website van de Vennootschap is niet opgenomen door middel van verwijzing in, en maakt geen deel uit van, dit document als Universeel Registratiedocument.

4.1.3 Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica werd opgericht door Bank Degroof NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleend voor meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061.

Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA. Op 17 oktober 2014 werd Aedifica als GVV erkend door de FSMA.

4.1.4 Ondernemingsnummer en Legal Entity Identifier

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501 en heeft 529900DTKNXL0AXQFN28 als Legal Entity Identifier (LEI).

4.1.5 Duur (Artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

4.1.6 Voorwerp van de Vennootschap (Artikel 3 van de statuten)

De Vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de Wet (onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-wetgeving);
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten;
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of
 - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV Wet, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle vastgoed zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op vastgoed, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV-wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

4.1.7 Verbodsbepalingen (Artikel 4 van de statuten)

De Vennootschap mag niet:

- optreden als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een vereniging voor vaste opneming of waarborg;
- financiële instrumenten uitlenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
- financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen;
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimtervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die haar overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

4.1.8 Boekjaar (Artikel 28 van de statuten)

Het boekjaar vangt aan op één januari eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris alsook de jaarrekening op.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap die de geconsolideerde rekeningen van de Vennootschap en het verslag van de commissaris bevatten, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld, in overeenstemming met de bepalingen die toepasselijk zijn op emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot de verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV-wetgeving.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap en de jaarrekeningen worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders hebben het recht om een gratis kopie van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen te verkrijgen op de zetel.

4.1.9 Algemene vergaderingen (Artikel 18 en 19 van de statuten)

De gewone algemene vergadering wordt gehouden op de **tweede dinsdag van de maand mei om 15 uur** op de plaats aangeduid in de oproeping. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur. De bijzondere of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur. De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op 10% van het kapitaal. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen opgesteld en medegedeeld.

4.1.10 Erkende commissaris

De commissaris van Aedifica die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is EY Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Joeri Klaykens, partner, met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2, 1831 Diegem.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de Vennootschap.

De erkende commissaris werd voor drie jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 55.000 € excl. BTW per jaar (zie toelichting 7 voor meer informatie met betrekking tot de vergoeding van de commissaris).

4.1.11 Waarderingsdeskundigen

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door elf onafhankelijke waarderingsdeskundigen:

- Cushman & Wakefield Belgium NV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Emeric Inghels, met zetel te Marnixlaan 23 (5^{de} verdiep), 1000 Brussel;
- Stadim BV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door mevrouw Céline Janssens en de heer Dennis Weyts, met zetel te Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen;
- CBRE GmbH, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Danilo Tietz en mevrouw Karina Melskens, met zetel te Bockenheimer Landstrasse 24 (WestendDuo), 60323 Frankfurt;
- Jones Lang LaSalle SE, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Gregor Claasen, met zetel te Bockenheimer Landstrasse 55, 60325 Frankfurt;
- Cushman & Wakefield Netherlands BV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Jan Vriend en de heer Niek Drent, met zetel te Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam;
- CBRE Valuation & Advisory Services BV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Roderick Smorenburg en mevrouw Annette Postma, met zetel te Anthony Fokkerweg 15, 1059 CM Amsterdam;
- Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Ltd, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Tom Robinson, met zetel te 125 Old Broad Street, Londen EC2N 1AR;
- Jones Lang LaSalle Finland Oy, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Kimmo Kostianen, met zetel te Keskuskatu 5 B, 00100 Helsinki;
- JLL Valuation AB, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Patrik Lofvenberg, met zetel te Birger Jarlsgatan 25, 111 45 Stockholm;
- CBRE Unlimited Company, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door mevrouw Maureen Bayley, met zetel te 1 Burlington Road (3rd floor Connaught House), Dublin4;
- Jones Lang LaSalle España SA, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door mevrouw Lourdes Pérez Carrasco en de heer Felix Painchaud, met zetel te Paseo de la Castellana, 79, 28046 Madrid.

Conform de GVV-wetgeving schatten de waarderingsdeskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ('reële waarde') van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

Sinds 1 januari 2011 wordt de bezoldiging van de waarderingsdeskundigen exclusief BTW bepaald op basis van een forfait per soort van de getaxeerde goederen.

Evaluatiemethodes

Voor de evaluaties wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen:

- enerzijds de kapitalisatie van de markthuurwaarde met een correctie voor zowel inkomstenschommelingen ten opzichte van deze marktreferentie als andere lasten of kosten die moeten worden voorzien voor de blijvende exploitatie van vastgoed;
- anderzijds een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatiegraad rekening met de financiële interesten op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven;
- die evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen;
- de ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

4.1.12 Financiële diensten

Aedifica heeft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met de volgende banken:

- ING België NV, gelegen te Marnixlaan 24 te 1000 Brussel ('main paying agent');
- ABN AMRO, gelegen te Gustav Mahlerlaan 10 (P.O. Box 283) te 1000 EA Amsterdam (neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering);
- Bank Degroof NV, gelegen te Guimardstraat 18 te 1040 Brussel ('liquidity agent');
- KBC Bank NV, gelegen te Havenlaan 2 te 1080 Brussel ('liquidity agent').

In 2022 bedroeg de bezoldiging in verband met financiële diensten 163 k€ (244 k€ in het boekjaar 2021).

4.1.13 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de Vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website www.aedifica.eu.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Aedifica worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake de benoemingen en de herroepingen van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen voor de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. Die oproepingen en alle andere documenten met betrekking tot de algemene vergaderingen kunnen gelijktijdig worden geraadpleegd op de website www.aedifica.eu. Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de Aedifica-groep zijn beschikbaar op de website www.aedifica.eu. De verslagen van de commissaris en van de waarderingsdeskundigen zijn eveneens beschikbaar in het jaarverslag dat op de website www.aedifica.eu kan worden geraadpleegd.

Tijdens de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de Vennootschap of op de website www.aedifica.eu:

- de oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- de historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de twee boekjaren die aan de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

4.1.14 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV's in het algemeen en van de residentiële GVV's in het bijzonder kan het Aedifica-aandeel een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

4.1.15 Informatie opgenomen door verwijzing

De volgende informatie is in dit jaarlijks financieel verslag 2022 opgenomen door verwijzing en is beschikbaar op Aedifica's hoofdkantoor en op de website van de Vennootschap. De onderstaande tabel verwijst steeds naar de Nederlandstalige online versies van de documenten, zoals beschikbaar op de [website van de Vennootschap](http://www.aedifica.eu).

Informatie opgenomen door verwijzing	Document
Bedrijfsactiviteiten	Jaarlijks financieel verslag 2021
	Aedifica in 2021 (p14-31)
	Onze strategie (p32-37)
	Business Review (p38)
	Financieel verslag – 1. Onze investeringen (p40-48)
	Financieel verslag – 2. COVID-19 impact (p49)
	Vastgoedverslag – 1. Onze portefeuille op 31 dec. 2021 (p60-66)
	Vastgoedverslag – 2. Overzicht van de vastgoedbeleggingen (p67-85)
	Jaarlijks financieel verslag 2019/2020
	Dit is Aedifica (p7-17)
	Onze strategie (p18-28)
	Beheersverslag (p29-30)
	Beheersverslag – 1. Belangrijke gebeurtenissen (p31-40)
	Beheersverslag – 2. COVID-19 impact (p41)
	Vastgoedverslag – 2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 dec. 2020 (p82-85)
	Vastgoedverslag – 3. Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen op 31 dec. 2020 (p86-104)
Belangrijkste markten	Jaarlijks financieel verslag 2021
	Vastgoedverslag (p60-89)
	Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 3 Operationele segmenten (p178-181)
	Jaarlijks financieel verslag 2019/2020
	Vastgoedverslag (p77-107)
	Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 3 Operationele segmenten (p197-201)

Informatie opgenomen door verwijzing	Document	
Investerings en desinvesteringen	Jaarlijks financieel verslag 2021	Financieel verslag – 1.1 Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2021 (p40-45)
		Financieel verslag – 1.2 Belangrijke gebeurtenissen na 31 dec. 2021 (p46-48)
		Vastgoedverslag – 1. Onze portefeuille op 31 dec. 2021 (p60-62)
		Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 38 Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen (p211-212)
		Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 39 Gebeurtenissen na balansdatum (p213)
	Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	Beheersverslag – 1.1 Investerings, opleveringen en verkopen in 2019/2020 (p31-38)
		Beheersverslag – 1.2 Investerings, opleveringen en verkopen na 31 dec. 2020 (p38-39)
		Vastgoedverslag – 2. Analyse van de vastgoedportefeuille op 31 dec. 2020 (p82-83)
		Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 38 Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen (p231-232)
		Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 39 Gebeurtenissen na balansdatum (p233)
Financiële toestand en bedrijfsresultaten	Jaarlijks financieel verslag 2021	Financieel verslag – 1. Onze investeringen (p40-48)
		Financieel verslag – 3. Beheer van de financiële middelen (p 50-51)
		Financieel verslag – 4. Synthese van de geconsolideerde resultaten (p52-57)
		Vastgoedverslag (p60-89)
		EPRA (p152-163)
		Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 44 Alternatieve prestatiecriteria (APM's) (p220-223)
	Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	Bijkomende informatie – 1. Externe verificatie – 1.1 Verslag van de waarderingsdeskundigen (p234-235)
		Bijkomende informatie – 2. Permanente documenten – 1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand (p248)
		Bijkomende informatie – 2. Permanente documenten – 1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica (p248)
		Beheersverslag – 1. Belangrijke gebeurtenissen (p31-40)
		Beheersverslag – 3. Beheer van de financiële middelen (p42-44)
		Beheersverslag – 4. Synthese van de geconsolideerde resultaten op 31 dec. 2020 (p45-52)
		EPRA (p61-75)
		Vastgoedverslag (p77-107)
		Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 44 Alternatieve prestatiecriteria (APM's) (p240-243)
		Permanente documenten – 1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand (p261)
		Permanente documenten – 1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica (p262)
Historische financiële informatie	Jaarlijks financieel verslag 2021	
		Jaarrekening (p164-231)
	Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	
Verklaring van de commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2021	
		Bijkomende informatie – 1.2 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 dec. 2021 (p236-243)
	Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	
		Jaarrekening – 1.7 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 dec. 2020 (p245-249)

Informatie opgenomen door verwijzing	Document	
Dividendbeleid	Jaarlijks financieel verslag 2021	Financieel verslag – 5. Vooruitzichten voor 2022 (p58-59)
		Aedifica op de beurs – 2. Dividend (p139)
	Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	
		Beheersverslag – 5. Vooruitzichten voor 2021 (p53-54)
Transacties met verbonden partijen	Jaarlijks financieel verslag 2021	Aedifica op de beurs – 2. Dividend (p112)
	Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 7 Algemene kosten van de Vennootschap – Transacties met verbonden partijen (p184)
		Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 7 Algemene kosten van de Vennootschap – Transacties met verbonden partijen (p204)
Werknemers	Jaarlijks financieel verslag 2021	
		Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 7 Algemene kosten van de Vennootschap – Personeelskosten (p185)
	Jaarlijks financieel verslag 2019/2020	
		Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – Toelichting 7 Algemene kosten van de Vennootschap – Personeelskosten (p205)

4.1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

4.1.17 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikelen 7:153 en 7:155 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 7:130 en 7:139 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.aedifica.eu) van Aedifica worden geraadpleegd.

4.1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica

Zie het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarlijks financieel verslag.

4.1.19 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Aedifica

Ter vervollediging van sectie 4.1.3 hierboven, wordt de geschiedenis van Aedifica getekend door haar beursintroductie op 23 oktober 2006 (zie hoofdstuk 'Prestaties op de beurs') en door de talrijke acquisities die de Groep sinds haar oprichting heeft uitgevoerd (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen op de website van de Groep) en die geleid hebben tot een vastgoedportefeuille van ca. 5,7 miljard €.

4.1.20 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Aedifica NV beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal.

4.1.21 Wettelijke beperkingen op de overdracht van aandelen

Er zijn geen wettelijke beperkingen op de overdracht van Aedifica-aandelen.

4.2 Kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen
7 november 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroof en GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 december 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4.750.000,00	4.750
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Jacobs Hotel Company'	100.000,00	278
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Oude Burg Company'	3.599.587,51	4.473
	Incorporatie in het kapitaal van het bedrag van de meerwaarde van de herevaluatie en van de beschikbare reserve	4.119.260,93	
	Kapitaalvermindering	-4.891.134,08	
		10.177.714,36	12.001
23 maart 2006	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Sablon-Résidence de l'Europe'	1.487.361,15	11.491
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Bertimo'	1.415.000,00	3.694
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Le Manoir'	1.630.000,00	3.474
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Olphi'	800.000,00	2.314
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Services et Promotion de la Vallée (SPV)'	65.000,00	1.028
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Emmane'	2.035.000,00	5.105
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Ixelinvest'	219,06	72
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Imfina'	1.860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van de naamloze vennootschap 'Immobe'	908.000,00	908
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Laken - Nieuwbrug en de Goede 24-28)	10.915.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mei 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Louiza 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 augustus 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Laken 119 en 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Financière Wavrienne'	5.400.000,00	5.400
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap 'Château Chenois'	123.743,15	14.377
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Medimmo'	1.000.000,00	2.301
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Cledixa'	74.417,64	199
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Société de Transport et du Commerce en Afrique'	62.000,00	1.247
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap 'Hôtel Central & Café Central'	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 september 2006	Splitsing van het aantal aandelen door 25	48.556.142,06	2.327.825
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Hoogstraat en Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 oktober 2006	Kapitaalverhoging door geldelijke inbreng	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 maart 2007	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Oudergem 237, 239-241, 266 et 272, Platanen 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453
17 april 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Legrand CPI'	337.092,73	57.879
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Livorno 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juni 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'Alcasena'	2.704.128,00	342.832
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Ring)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 november 2007	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Feninvest'	1.862.497,95	44.229
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Résidence du Golf'	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juli 2008	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Famifamenne'	2.215.000,00	50.387
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Rouimmo'	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juni 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Gaerveld serviceflats)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 december 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157
30 juni 2010	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschappen 'Carbon', 'Eburon', 'Hotel Ecu' en 'Eurotel'	11.239.125,00	273.831
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'Carlinvest'	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 oktober 2010	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 april 2011	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juni 2011	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap 'IDM A'	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 oktober 2011	Inbreng in natura van de aandelen van de naamloze vennootschap 'SIRACAM'	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juli 2012	Gemengde splitsing van de naamloze vennootschap 'S.I.F.I. LOUISE'	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 december 2012	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	69.348.785,78	2.697.777

		254.278.949,91	9.891.853	
24 juni 2013	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap 'Terinvest'	10.398,81	8.622	
	Fusie door overneming van de gewone commanditaire vennootschap 'Kasteelhof-Futuro'	3.182,80	3.215	
		254.292.531,52	9.903.690	
12 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Binkom)	12.158.952,00	258.475	
		266.451.483,52	10.162.165	
30 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Tienen)	4.000.000,00	86.952	
		270.451.483,52	10.249.117	
24 november 2014	Keuzedividend	5.763.329,48	218.409	
		276.214.813,00	10.467.526	
4 december 2014	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap 'La Réserve Invest'	12.061.512,94	457.087	
		288.276.325,94	10.924.613	
29 juni 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	82.364.664,56	3.121.318	
		370.640.990,50	14.045.931	
2 oktober 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Opwijk)	523.955,84	19.856	
		371.164.946,34	14.065.787	
17 december 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152	
		373.913.286,80	14.169.939	
24 maart 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093	
		374.496.272,11	14.192.032	
2 december 2016	Keuzedividend	3.237.042,22	122.672	
		377.733.314,33	14.314.704	
8 december 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952	
		379.473.641,45	14.380.656	
28 maart 2017	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	94.868.410,37	3.595.164	
		474.342.051,82	17.975.820	
7 juni 2018	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Smakt en Velp)	5.937.488,85	225.009	
		480.279.540,67	18.200.829	
20 november 2018	Keuzedividend	6.348.821,62	240.597	
		486.628.362,29	18.441.426	
7 mei 2018	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	162.209.454,10	6.147.142	
		648.837.816,39	24.588.568	
20 juni 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (opstalrecht van Bremdael)	332.222,20	12.590	
		649.170.038,59	24.601.158	
28 april 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	64.916.982,75	2.460.115	
		714.087.021,34	27.061.273	
10 juli 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Kleine Veldekens)	11.494.413,08	435.596	
		725.581.434,42	27.496.869	
27 oktober 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	145.116.265,78	5.499.373	
		870.697.700,20	32.996.242	
17 december 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Gouden Jaren)	2.383.608,51	90.330	
		873.081.308,71	33.086.572	
15 juni 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	73.885.794,65	2.800.000	
		946.967.103,36	35.886.572	
29 juni 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Domaine de la Rose Blanche)	4.868.335,01	184.492	
		951.835.438,37	36.071.064	
8 september 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Portefeuille van specialistische residentiële zorgcentra in Zweden)	6.256.358,84	237.093	
		958.091.797,21	36.308.157	
17 mei 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Résidence Véronique)	1.957.234,71	74.172	2
		960.049.031,92	36.382.329	
29 juni 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	77.184.267,63	2.925.000	3
		1.037.233.299,55	39.307.329	
6 juli 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Militza-portefeuille)	14.458.236,18	547.914	4
		1.051.691.535,73	39.855.243	

1 Aandelen zonder nominale waarde.

2 Deze aandelen werden op 17 mei 2022 genoteerd en geven recht op een pro rata temporis deel van het dividend voor het boekjaar 2022. Voor het surplus, zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

3 Deze aandelen werden op 29 juni 2022 genoteerd en geven recht op een pro rata temporis deel van het dividend voor het boekjaar 2022. Voor het surplus, zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

4 Deze aandelen werden op 6 juli 2022 genoteerd en geven recht op een pro rata temporis deel van het dividend voor het boekjaar 2022. Voor het surplus, zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de andere genoteerde aandelen.

4.3 Uittreksels uit de statuten

4.3.1 Onderschreven en volgestort kapitaal (Artikel 6.1 van de statuten)

Het kapitaal is vastgesteld op een miljard eenenvijftig miljoen zeshonderdeenennegentigduizend vijfhonderdvijfendertig euro en drieënzeventig eurocent (1.051.691.535,73 €). Het is vertegenwoordigd door negenendertig miljoen achthonderdvijfenvijftigduizend tweehonderddrieënveertig (39.855.243) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder een/ 39.855.243^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen. Deze aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort.

4.3.2 Verwerving en vervreemding van eigen effecten (Artikel 6.2 van de statuten)

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verwerven, in pand nemen of vervreemden.

De raad van bestuur is gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 8 juni 2020 tot goedkeuring van deze machtiging in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van de transactie, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap in toepassing van deze machtiging aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten of in pand hebben die meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen.

Voor zover als nodig, is de raad van bestuur tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden aan het personeel. De raad van bestuur is bovendien expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben te vervreemden aan één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen.

De machtigingen onder lid 2. en lid 3. gelden voor de raad van bestuur van de Vennootschap, voor de rechtstreekse en de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen.

4.3.3 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en en verenigingen en de GVV-wetgeving.

(a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4 van de statuten, en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperkt of opgeheven worden mits er, in de mate waarin de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in de GVV-wetgeving:

- 1) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2) het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd;
- 4) de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht onder de volgende voorwaarden in elk geval niet te worden verleend bij een inbreng in geld:

- 1) de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
- 2) het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht evenmin te worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

(b) Inbreng in natura

Zonder afbreuk te doen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen moeten, overeenkomstig de GVV-wetgeving de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1) de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag met betrekking tot de inbreng in natura, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;

- 2) uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2) (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in zijn bijzonder verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
- 3) indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5 van de statuten, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden; en
- 4) het onder punt 1) hierboven bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving zijn deze bijkomende voorwaarden niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

4.3.4 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

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 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 toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd (met andere woorden dat de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van voorgestelde machtigingen in totaal niet hoger kan zijn dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd).

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf de 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.

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaft worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, zelfs ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of een van haar dochtervennootschappen, mits er, in de mate waarin de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dat onherleidbare toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV-wetgeving en artikel 6.3. (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft in elk geval niet te worden verleend in die gevallen van inbreng in geld beschreven in artikel 6.3. (a) lid 2 en lid 3 van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden overeenkomstig de voorwaarden van de GVV-wetgeving en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 (b) van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

4.3.5 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)

Overeenkomstig de GVV-wetgeving zijn de bijzondere voorwaarden van artikel 6.3 (b) van de statuten in geval van inbreng in natura mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waarnaar de GVV-wetgeving in deze specifieke context verwijst.

4.3.6 Kapitaalvermindering (Artikel 6.6 van de statuten)

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

4.3.7 Aard van de aandelen (Artikel 7 van de statuten)

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de Vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm.

4.3.8 Andere effecten (Artikel 8 van de statuten)

De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van de GVV-wetgeving.

4.3.9 Notering en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen (Artikel 9 van de statuten)

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV-wetgeving.

Conform artikel 18 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen gelden de wettelijk voorziene drempelwaarden.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven. De stemrechten verbonden aan de niet gemelde effecten zijn opgeschort.

4.3.10 Bijeenroeping (Artikel 19 van de statuten)

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op 10% van het kapitaal. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen opgesteld en medegedeeld.

4.3.11 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 20 van de statuten)

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum'), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun voornemen aan de Vennootschap, of de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, kenbaar maken via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht, uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling, waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum op naam van de aandeelhouder in hun rekeningen zijn ingeschreven, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen,

alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

In de gevallen waarin de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, hebben de aandeelhouders het recht om op afstand deel te nemen aan een algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Dit elektronisch communicatiemiddel moet de aandeelhouder in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Indien de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, zal dit elektronisch communicatiemiddel de aandeelhouder ook in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om zijn vraagrecht uit te oefenen. Indien het recht wordt verleend om op afstand aan een algemene vergadering deel te nemen, bepaalt hetzij de oproeping, hetzij een door de aandeelhouder raadpleegbaar document waarnaar de oproeping verwijst (zoals bijvoorbeeld de website van de vennootschap) tevens op welke wijze(n) de vennootschap de hoedanigheid van aandeelhouder en de identiteit van de persoon die aan de vergadering wenst deel te nemen, zal controleren en waarborgen, alsook op welke wijze(n) zij zal vaststellen dat een aandeelhouder aan de algemene vergadering deelneemt en als aanwezig zal worden beschouwd. Teneinde de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen, kan de oproeping (of het document waarnaar de oproeping verwijst) tevens bijkomende voorwaarden stellen.

4.3.12 Stemming door volmacht (Artikel 21 van de statuten)

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is. De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen.

De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op. De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering worden meegedeeld aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Indien een effect in vruchtgebruik werd gegeven, dan worden alle daaraan verbonden rechten, met inbegrip van het eventuele stemrecht, het recht om deel te nemen aan kapitaalverhogingen en het recht om de omzetting te vragen van aandelen (naar aandelen op naam/gedematerialiseerde aandelen) door de vruchtgebruiker(s) en de blote eigenaar(s) gezamenlijk uitgeoefend, behoudens andersluidende bepaling in een testament, schenkingsakte of overige overeenkomst. In dat laatste geval dienen de blote eigenaar(s) en/of de vruchtgebruiker(s) de Vennootschap schriftelijk in kennis te stellen van deze regeling.

4.3.13 Stemming op afstand vóór de algemene vergadering (Artikel 22 van de statuten)

Voor zover de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om vóór de algemene vergadering per brief, via de vennootschapswebsite of op de wijze vermeld in de oproeping te stemmen op afstand, door middel van een formulier ter beschikking gesteld door de Vennootschap. Het formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn/haar woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (met inbegrip van de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen.

Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering.

De raad van bestuur stelt in voorkomend geval de modaliteiten vast volgens dewelke de hoedanigheid en de identiteit van de aandeelhouder wordt gecontroleerd.

4.3.14 Bureau (Artikel 23 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij diens afwezigheid door de bestuurder aangesteld door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige aanwezige bestuurders vervolledigen het bureau.

4.3.15 Aantal stemmen (Artikel 24 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door de wet.

4.3.16 Beraadslaging (Artikel 25 van de statuten)

Geen enkele vergadering kan geldig beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda voorkomen.

De algemene vergadering kan op geldige wijze beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behoudens in gevallen waarin door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum wordt vereist. De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen van de statuten als minstens de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Als deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze, ongeacht het aandeel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

Tenzij een wettelijke bepaling anders voorschrijft, worden alle beslissingen genomen door de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend.

Stemmen gebeurt bij handopsteking of door naamafroeping tenzij de algemene vergadering er bij eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten. Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door of namens elk van hen.

4.3.17 Notulen (Artikel 26 van de statuten)

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom verzoeken. Kopieën van de notulen van de algemene vergadering bestemd voor derden worden ondertekend door één of meerdere bestuurders.

4.3.18 Algemene vergadering van de obligatiehouders (Artikel 27 van de statuten)

De bepalingen in dit artikel zijn enkel en alleen van toepassing op obligaties, voor zover de uitgiftevoorwaarden van de obligaties hiervan niet afwijken.

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

4.3.19 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De Vennootschap keert aan haar aandeelhouders, binnen de grenzen toegelaten door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving, een dividend uit waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

4.3.20 Interimdividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

4.3.21 Ontbinding – vereffening

ARTIKEL 31 - VERLIES VAN KAPITAAL

Wanneer ten gevolge van geleden verlies het nettoactief gedaald is tot minder dan de helft of tot minder dan een vierde van het kapitaal, moet het bestuursorgaan de algemene vergadering oproepen tot een vergadering, te houden binnen twee maanden nadat het verlies is vastgesteld of krachtens wettelijke of statutaire bepalingen had moeten worden vastgesteld om te besluiten over de ontbinding van de vennootschap of over in de agenda aangekondigde maatregelen om de continuïteit van de vennootschap te vrijwaren.

ARTIKEL 32 - BENOEMING VAN VEREFFENAARS

De Vennootschap mag te allen tijde ontbonden worden door besluit van de algemene vergadering, die beraadslaagt op de wijze door de wet vereist, of wordt ontbonden in de bij wet bepaalde gevallen.

Bij ontbinding met vereffening worden desgevallend één of meer vereffenaars benoemd door de algemene vergadering.

ARTIKEL 33 – UITKERING BIJ VEREFFENING

Bij vereffening, zal de verdeling aan de aandeelhouders pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Het nettoactief van de Vennootschap wordt, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volgestorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijk verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

4.3.22 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op www.aedifica.eu) en de Corporate Governance verklaring van dit jaarlijks financieel verslag.

ARTIKEL 10 – SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders. De algemene vergadering kan het mandaat van elke lid van de raad van bestuur te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij de benoemingsbesluiten van de algemene vergadering anders bepalen, loopt het mandaat van de bestuurders vanaf de algemene vergadering waarop zij worden benoemd tot de gewone algemene vergadering in het boekjaar waarin hun mandaat volgens het benoemingsbesluit verstrijkt, zelfs indien hierdoor de statutaire maximale duur van drie jaar zou worden overschreden.

Het is de algemene vergadering niet toegelaten om, op het ogenblik van de herroeping van het mandaat, een andere datum vast te stellen als einddatum van het mandaat, dan de datum waarop het besluit werd genomen, noch een vertrekvergoeding toe te kennen.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van het gecoöpteerde lid van de raad van bestuur al dan niet bevestigen.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen. Zij moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

De raad van bestuur kan één of meerdere waarnemers aanstellen die alle of een deel van de vergaderingen van de raad kunnen bijwonen, volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

ARTIKEL 11 – VOORZITTERSCHAP – BERAADSLAGINGEN RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferentie, telefoon of internetconferentie, zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen. De raad van bestuur moet worden bijeengeroepen wanneer twee leden erom vragen.

De raad van bestuur kiest zijn Voorzitter onder zijn leden. De vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter of, indien hij/zij er niet is, door het lid met de meeste anciënniteit en in geval van gelijke anciënniteit door het lid met de hoogste leeftijd.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren per elektronische post of, bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de Vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan per brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel een andere bestuurder afvaardigen om hem/haar op een bepaalde vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen en er in zijn/haar plaats te stemmen.

Een lid van de raad van bestuur kan echter niet meer dan één van zijn/haar collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen bij meerderheid van de stemmen.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur en de bestuurders die erom verzoeken.

De volmachten worden eraan gehecht.

Kopieën van die notulen bestemd voor derden worden ondertekend door één of meerdere bestuurders.

De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders..

ARTIKEL 12 – BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap met uitzondering van de handelingen waarvoor volgens de wet of de statuten de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap en de vertegenwoordiging van de Vennootschap wat dat bestuur betreft, delegeren aan één of meer personen die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn, en, naar gelang het geval, elk alleen, samen of als college optreden.

De raad van bestuur kan aan elke lasthebber alle bijzondere bevoegdheden delegeren, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen. De raad kan in overeenstemming met de GVV-wetgeving de vergoeding vaststellen van diegenen aan wie bijzondere bevoegdheden zijn gedelegeerd.

ARTIKEL 13 – INTERN REGLEMENT

De raad van bestuur is gemachtigd een intern reglement uit te vaardigen.

ARTIKEL 14 – EFFECTIEVE LEIDING

De effectieve leiding van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen. Zij moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

ARTIKEL 15 – ADVISERENDE COMITES

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een benoemings- en remuneratiecomité op, en bepaalt hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden met inachtneming van de toepasselijke regelgeving. Bovendien kan de raad van bestuur onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere andere adviserende comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

ARTIKEL 16 – VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP – ONDERTEKENING VAN AKTEN

De Vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar- of ministerieel ambtenaar zijn/haar medewerking verleent, evenals in rechte, als eiser, als verweerder of anderszins, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, ofwel door de persoon die dit dagelijks bestuur alleen waarneemt die hierbij alleen optreedt, ofwel door twee van de personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden.

De Vennootschap wordt tevens geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van hun mandaat.

ARTIKEL 17 – REVISORALE CONTROLE

De revisorale controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

4.3.23 Algemene bepalingen**ARTIKEL 34 – KEUZE VAN WOONPLAATS**

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder, houder van inschrijvingsrechten en obligatiehouder die gedomicilieerd is in het buitenland, en elke bestuurder, elke gedelegeerde tot het dagelijks bestuur, commissaris, en vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt is, wordt hij/zij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem/haar geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen, inschrijvingsrechten of obligaties op naam moeten elke verandering van woonplaats of e-mailadres aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats of e-mailadres.

ARTIKEL 35 – BEVOEGDHEID VAN RECHTBANKEN

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, houders van inschrijvingsrechten, obligatiehouders, bestuurders, gedelegeerden tot het dagelijks bestuur, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de ondernemingsrechtbanken van de zetel van de Vennootschap tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

ARTIKEL 36 – GEMEEN RECHT

De Vennootschap wordt bovendien beheerst door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de GVV-wetgeving, evenals door alle andere reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn. De bepalingen van de statuten die ingaan tegen dwingende wettelijke bepalingen worden als niet geschreven beschouwd. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

4.4 GVV

4.4.1 Algemene definitie

Aedifica is een naamloze vennootschap die voor het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) gekozen heeft.

De gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is:

- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen;
- in het leven geroepen door de GVV-wetgeving (Belgische wet van 12 mei 2014 en Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014);
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden;
- een vennootschap met als uitsluitend hoofddoel:
 - (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
 - (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de Wet (onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-wetgeving);
 - (c) op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
 - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten;
 - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;
 - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of
 - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
 - (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
 - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

De GVV's staan onder controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Tussen 8 december 2005 en 17 oktober 2014 had Aedifica het statuut van vastgoedbevak; sinds 17 oktober 2014 heeft de Vennootschap het statuut van GVV.

4.4.2 Bijzondere reglementeringen

Vastgoedpatrimonium

Een openbare GVV mag niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel activageheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de GVV's, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten de GVV's bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen (toepassing van de IAS 40-norm).

Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijk waarderingsdeskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering (overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014); en
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

Schulden

De schuldgraad van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldgraad van de openbare GVV mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50% 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 deze ratio meer dan 65% zou bedragen.

Kredieten

Een GVV kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

Fiscaal stelsel

De GVV is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering, in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd.

Vennootschappen – andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen – die door de Vennootschap werden of worden opgeslorpt, zijn een exit taks verschuldigd betaalbaar op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves. Indien vastgoed wordt verworven door een fusie waarbij de Vennootschap een normale belaste vastgoedvennootschap overneemt, is een exit taks verschuldigd op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves van de vastgoedvennootschap (belastbare fusie). Voor de verrichtingen vanaf 1 januari 2020 bedraagt het tarief van de exit taks 15%. De aanvullende crisisbijdrage werd afgeschaft met ingang van het belastingjaar 2021. Voor bedrijfsherstructureringen is het belastingjaar gelijk aan het kalenderjaar waarin de transactie plaatsvindt.

Belastingjaar	Exit taks
2018	12,875% (12,5% + 3% van bijkomende crisisbijdrage)
2019	12,75% (12,5% + 2% van bijkomende crisisbijdrage)
2020	15,3% (15% + 2% van bijkomende crisisbijdrage)
Vanaf 2021	15% (zonder extra crisisbijdrage)

De roerende voorheffing op dividenden die door Aedifica worden uitgekeerd, bedraagt 15%. Op grond van de artikelen 89, 90 en 91 uit de wet van 18 december 2016, gewijzigd door artikel 20 van de wet van 27 december 2021, geldt er een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%) voor GVV's die ten minste 80% van hun vastgoed direct of indirect investeren in onroerend goed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt en uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor zorgeenheden en aan gezondheidszorg aangepaste huisvesting. De aandeelhouders van Aedifica genieten van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille uitsluitend of hoofdzakelijk geïnvesteerd is in zorg- en wooneenheden die geschikt zijn voor gezondheidszorg. 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, gaat Aedifica ervan uit dat haar aandeelhouders tot en met het boekjaar 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15%.

De GVV is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale Beleggingsinstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.

5. EPRA sBPR-referentietabel



Aedifica rapporteert volgens de 'Best Practices for Sustainability Reporting' van de European Public Real Estate Association (EPRA) (sBPR-richtlijnen) om vergelijkingen met andere spelers in de vastgoedsector te vergemakkelijken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de indicatoren waarover wordt gerapporteerd en waar ze in dit verslag te vinden zijn. De sociale indicatoren in onderstaande tabel zijn opgenomen in het huidige jaarlijks financieel verslag (JFV) voor 2022. De milieu-indicatoren zijn slechts voor de volledigheid in onderstaande tabel opgenomen en zullen worden gerapporteerd in het Environmental Data Report (EDR) dat in juni 2023 zal worden gepubliceerd.

Sinds 2020 werd Aedifica jaar na jaar beloond met een EPRA sBPR Gold Award voor haar duurzaamheidsrapportering.

Duurzaamheid – sociale prestatie-indicatoren		Pagina
Diversity-Emp	Genderdiversiteit van medewerkers	JFV22 p70
Diversity-Pay	Loonverhouding tussen vrouwen en mannen	JFV22 p70
Emp-Training	Opleiding en ontwikkeling	JFV22 p70
Emp-Dev	Functioneringsgesprekken van medewerkers	JFV22 p70
Emp-Turnover	Personeelsverloop	JFV22 p70
Emp-New hires	Aanwerving van nieuwe medewerkers	JFV22 p70
H&S-Emp	Gezondheid en veiligheid van medewerkers	JFV22 p72
H&S-Asset	Gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen van activa	niet van toepassing
H&S-Comp	Naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften van activa	niet van toepassing
Comty-Eng	Maatschappelijke betrokkenheid, impactbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	JFV22 p64
Gov-Board	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	JFV22 p98 & volgende Corporate Governance Charter p7
Gov-Selec	Proces voor de benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam	JFV22 p98 & volgende Corporate Governance Charter p8
Gov-Col	Proces voor het beheer van belangenconflicten	JFV22 p118 & volgende Corporate Governance Charter p18

Duurzaamheid – milieuprestatie-indicatoren		Pagina
Elec-Abs	Total electricity consumption	EDR (juni 2023)
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	EDR (juni 2023)
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	EDR (juni 2023)
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	EDR (juni 2023)
Fuels-Abs	Total fuel consumption	EDR (juni 2023)
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	EDR (juni 2023)
Energy-Int	Building energy intensity	EDR (juni 2023)
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2023)
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2023)
GHG-Dir-LfL	Like-for-like total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2023)
GHG-Indir-LfL	Like-for-like total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2023)
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) intensity from building energy consumption	EDR (juni 2023)
Water-Abs	Total water consumption	EDR (juni 2023)
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	EDR (juni 2023)
Water-Int	Building water intensity	EDR (juni 2023)
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	EDR (juni 2023)
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	EDR (juni 2023)
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	EDR (juni 2023)

6. GRI-referentietabel

Aedifica rapporteert volgens de normen van het Global Reporting Initiative (GRI). De milieuprestatie-indicatoren zijn slechts voor de volledigheid in onderstaande tabel opgenomen en zullen worden gerapporteerd in het Environmental Data Report (EDR) dat in juni 2023 zal worden gepubliceerd.

6.1 Universele standaarden

GRI 102: Algemene informatie		Pagina	Commentaar
1. Profiel van de organisatie			
102-1	Naam van de organisatie		Aedifica
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	26-29	
102-3	Ligging van het hoofdkantoor		Belliardstraat 40 (bus 11), B-1040 Brussel
102-4	Locatie van de activiteiten	18	
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm		Naamloze vennootschap – Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
102-6	Afzetmarkten	48-49	
102-7	Omvang van de organisatie	18-19, 66-67	
102-8	Informatie over werknemers en andere werkrachten	66-72	
102-9	Toeleveringsketen	57-59	
102-10	Voornaamste wijzigingen binnen de organisatie en haar toeleveringsketen	18-21, 47-49	
102-11	Voorzorgsprincipe of -aanpak	129-139	
102-12	Externe initiatieven	32-33, 60-65	
102-13	Lidmaatschap van verenigingen	65	
2. Strategie			
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	16-17	
102-15	Voornaamste impacts, risico's en opportuniteiten	30, 130-139	
3. Ethiek en integriteit			
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	74	
102-17	Mechanismen voor advise en bekommernissen over ethiek	74	
4. Bestuur			
102-18	Governancestructuur	98	
102-21	Raadpleging van stakeholders over economische, ecologische en sociale aspecten	103	
102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	103-105	EPRA: Gov-Board
102-23	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	104	
102-24	Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	98 & volgende	EPRA: Gov-Select; Corporate Governance Charter p8
102-25	Belangenconflicten	118-120	EPRA: Gov-Col
102-26	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het bepalen van het doel, waarden en strategie	99	
102-28	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	109	
102-29	Identificeren en managen van de economische, ecologische en sociale impact	99-100, 106	
102-32	Rol van het hoogste bestuursorgaan in duurzaamheidsrapportering	99, 106	
102-33	Communiceren van kritieke problemen	74	
102-35	Remuneratiebeleid	110	
102-36	Proces voor het bepalen van de remuneratie	110 & volgende	
5. Betrokkenheid van stakeholders			
102-40	Lijst van stakeholdergroepen	57-58	
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	70	personeel: paritair comité 200
102-42	Identificatie en selectie van stakeholders	57	
102-43	Aanpak voor het betrekken van stakeholders	59 & volgende	
102-44	Voornaamste onderwerpen en bekommernissen die werden aangehaald	30, 59 & volgende	

GRI 102: Algemene informatie		Pagina	Commentaar
6. Rapporteringspraktijk			
102-45	Entiteiten die in de geconsolideerde jaarrekennig zijn opgenomen	124-127	
102-46	Bepaling van de inhoud en afbakening van de onderwerpen van het verslag		EDR (juni 2023)
102-47	Overzicht van de materiële onderwerpen	30	
102-48	Herformulering van informatie		EDR (juni 2023)
102-49	Wijzigingen in rapportering	30	
102-50	Rapporteringsperiode		01/01/2022 – 31/12/2022
102-51	Datum van het meest recente rapport		April 2023
102-52	Rapporteringscyclus		Jaarlijks
102-53	Contactpunt voor vragen over het rapport		ir@aedifica.eu
102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI-standaarden		Dit rapport werd opgesteld volgens de GRI-standaarden – optie: core.
102-55	GRI-referentietabel	262-264	
102-56	Externe verificatie	233-242	

6.2 Onderwerpsgebonden standaarden

GRI 201: Economische prestaties		Pagina	Commentaar
201-1	Gegenereerde en gedistribueerde directe economische waarde	22-23, 77-95	
201-2	Financiële gevolgen en andere risico's en mogelijkheden als gevolg van klimaatverandering	134	
GRI 203: Indirecte economische impact			
203-1	Investerings in infrastructuur en ondersteunende services	18-19, 59, 64, 78-81	
GRI 205: Anti-corruptie			
205-3	Bevestigde gevallen van corruptie en genomen maatregelen		In 2022 waren er geen bevestigde gevallen van corruptie.
GRI 207: Belastingen			
207-1	Benadering van belastingen	139, 260	
GRI 302: Energie			
302-1	Energieverbruik in de organisatie	EDR (juni 2023)	EPRA: Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	EDR (juni 2023)	
302-3	Energie-intensiteit	EDR (juni 2023)	
302-4	Vermindering van het energieverbruik	EDR (juni 2023)	
302-5	Vermindering van energievereisten van producten en diensten	EDR (juni 2023)	
GRI 303: Water en afvalwater			
303-5	Waterverbruik	EDR (juni 2023)	EPRA: Water-Abs, Water-LfL
GRI 305: Uitstoot			
305-1	Directe BKG-uitstoot (scope 1)	EDR (juni 2023)	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL
305-2	Energie indirecte BKG-uitstoot (scope 2)	EDR (juni 2023)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-3	Andere indirecte BKG-uitstoot (scope 3)	EDR (juni 2023)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-4	Intensiteit van BKG-uitstoot	EDR (juni 2023)	EPRA: GHG-Int
305-5	Vermindering van BKG-uitstoot	EDR (juni 2023)	
GRI 306: Afval			
306	Afvalwater en afval	EDR (juni 2023)	

GRI 307: Naleving van milieuwetgeving		Pagina	Commentaar
307-1	Niet-naleving van milieuwet- en regelgeving		In 2022 waren er geen gevallen van niet-naleving.
GRI 401: Tewerkstelling			
401-1	Nieuwe medewerkers en personeelsverloop	70	EPRA: Emp-New hires, Emp-Turnover
401-2	Voordelen voor voltijdse medewerkers die niet worden verstrekt aan tijdelijke of deeltijdse medewerkers		Niet relevant.
GRI 402: Relaties tussen arbeid en management			
402-1	Minimale opzegperiodes voor operationele veranderingen		Aedifica past de Belgische wetgeving inzake de wettelijke opzegtermijnen toe.
GRI 403: Gezondheid en veiligheid op de werkplek			
403-1	Systeem voor het beheer van gezondheid en veiligheid op het werk	53,72	
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van incidenten	72	EPRA: H&S-Emp
403-6	Bevordering van de gezondheid van medewerkers	72-73	
403-9	Arbeidsongevallen	72	EPRA: H&S-Emp
403-10	Werkgerelateerde gezondheidsproblemen	72	
GRI 404: Opleiding en onderwijs			
404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	70	EPRA: Emp-Training
404-2	Programma's voor de verbetering van de vaardigheden van medewerkers en programma's voor bijstand bij verandering	71-72	
404-3	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	70	EPRA: Emp-Dev
GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen			
405-1	Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	70	EPRA: Diversity-Emp
405-2	Verhouding tussen het basisloon en de remuneratie van vrouwen en mannen	70	EPRA: Diversity-Pay
GRI 406: Non-discriminatie			
406-1	Gevallen van discriminatie en genomen maatregelen		In 2022 waren er geen gevallen van discriminatie.
GRI 408: Kinderarbeid			
408-1	Activiteiten en leveranciers die een aanzienlijk risico lopen op incidenten met kinderarbeid		Er waren geen activiteiten of leveranciers die een risico liepen op gevallen van kinderarbeid.
GRI 409: Dwangarbeid of verplichte arbeid			
409-1	Activiteiten en leveranciers met een aanzienlijk risico op dwangarbeid of verplichte arbeid		Er waren geen activiteiten of leveranciers die een risico liepen op dwangarbeid of verplichte arbeid.
GRI 413: Lokale gemeenschappen			
413-1	Activiteiten waarbij de lokale gemeenschap betrokken is, impactbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's.	64	EPRA: Comty-Eng
GRI 418: Privacy van de klant			
418-1	Gefundeerde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en verlies van klantgegevens		In 2022 waren er geen dergelijke klachten.
GRI 419: Naleving van social-economische wetgeving			
419-1	Niet-naleving van wet- en regelgeving op sociaal en economisch gebied		In 2022 waren er geen gevallen van niet-naleving.

6.3 Sectorgebonden standaarden

CRE: Construction and real estate (bouw en vastgoed)		Pagina	Commentaar
CRE 1	Energie-intensiteit van gebouwen	EDR (juni 2023)	EPRA: Energy-Int
CRE 2	Waterintensiteit van gebouwen	EDR (juni 2023)	EPRA: Water-Int
CRE 3	Intensiteit broeikasgasuitstoot van gebouwen	EDR (juni 2023)	EPRA: GHG-Int

7. Verklaringen

ESEF

Dit jaarlijks financieel verslag over 2022 is opgesteld overeenkomstig de rapporteringsvereisten van ESEF (European Single Electronic Format). De Engelstalige versie in ESEF is dus de officiële versie van het jaarverslag en is ook te vinden op de website van de vennootschap (www.aedifica.eu).

Universeel Registratiedocument

Dit jaarlijks financieel verslag over 2022 vormt het Universeel Registratiedocument 2022 van Aedifica NV in de zin van artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG Prospectusverordening, zoals gewijzigd (de 'Prospectusverordening') en is opgesteld met inachtneming van bijlage 2 tot bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 2019/980 van de Commissie van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat de vormgeving, de inhoud, het toezicht en de goedkeuring betreft van het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004, zoals gewijzigd (de 'Gedelegeerde Verordening 2019/980').

Dit jaarlijks financieel verslag 2022 is, in toepassing van artikel 9.2 van de Prospectusverordening, door de FSMA, als bevoegde autoriteit onder de Prospectusverordening, goedgekeurd als Universeel Registratiedocument op 4 april 2023. De FSMA heeft dit Universeel Registratiedocument enkel goedgekeurd omdat het voldoet aan de normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie die door het Prospectusreglement worden opgelegd. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling of de kwaliteit van zijn effecten. Beleggers moeten zelf beoordelen of een belegging in effecten van Aedifica NV opportuun is.

Dit Universele Registratiedocument kan worden gebruikt voor een aanbieding van effecten aan het publiek of toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt indien het wordt aangevuld met wijzigingen, indien nodig, en een verrichtingsnota en samenvatting die zijn goedgekeurd overeenkomstig de Prospectusverordening.

De informatie op de website van Aedifica NV is niet opgenomen door verwijzing in en maakt geen deel uit van dit Universele Registratiedocument.

Beleggers moeten zelf beoordelen of een belegging in effecten van Aedifica NV opportuun is.

Verantwoordelijke personen (Gedelegeerde Verordening 2019/980 en Koninklijk Besluit van 14 november 2007)

Aedifica NV, vertegenwoordigd door de leden van haar raad van bestuur, waarvan de samenstelling is beschreven in het hoofdstuk 'Corporate Governance verklaring', is verantwoordelijk voor de informatie in dit Universele Registratiedocument en verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in dit Universele Registratiedocument naar haar beste weten in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Universele Registratiedocument zou wijzigen.

De heer Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren, in naam en voor rekening van Aedifica NV dat, voor zover hen bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Informatie van derden

Onafhankelijke waarderingsdeskundigen en commissaris

Aedifica NV verklaart dat de informatie verstrekt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen (waarvan de contactgegevens terug te vinden zijn in sectie 4.1.11 van de 'Permanente Documenten') en door de erkende commissaris (waarvan de contactgegevens terug te vinden zijn in sectie 4.1.10 van de 'Permanente Documenten') correct is weergegeven en met hun toestemming werd opgenomen. Voor zover Aedifica NV weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, werden geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De voornoemde onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben elk aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen materieel belang hebben in de Vennootschap, met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit hun respectieve contractuele relatie met de Vennootschap als onafhankelijk waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 van de GVV-wet.

De commissaris heeft aan de Vennootschap bevestigd dat hij geen materieel belang heeft in de Vennootschap, met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit zijn mandaat als commissaris van de Vennootschap.

Studies

De sectie 'Markttrends' op pagina 47-49 van het hoofdstuk 'Business Review' in dit Universele Registratiedocument bevat een reproductie van studies uitgevoerd door (i) Jones Lang LaSalle IP, Inc. (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Europa), (ii) Cushman & Wakefield Belgium NV (betreffende de gezondheidszorgmarkt in België), (iii) CBRE GmbH (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Duitsland), (iv) Cushman & Wakefield Netherlands BV (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Nederland), (v) Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited (betreffende de gezondheidszorgmarkt in het Verenigd Koninkrijk), (vi) Jones Lang LaSalle Finland Oy (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Finland), (vii) JLL Valuation AB (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Zweden), (viii) CBRE Unlimited Company (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Ierland) en (ix) Jones Lang LaSalle España SA (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Spanje).

Emeric Inghels, Danilo Tietz, Karina Melskens, Jan Vriend, Niek Drent, Tom Robinson, Kimmo Kostiaainen, Patrik Lofvenberg, Maureen Bayley, Lourdes Pérez Carrasco en Felix Painchaud, hebben elk ingestemd met de publicatie door Aedifica van hun respectieve studies en hebben elk bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in Aedifica hebben (met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit hun contractuele relatie met Aedifica op grond van hun mandaat als onafhankelijk waarderingsdeskundige).

Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de prestatie en de prestaties zullen verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze toekomstgerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Aedifica NV verklaart dat er tijdens de voorbije twaalf maanden geen rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de uitgevende instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit Aedifica NV en/of de Groep.

Verklaringen betreffende de bestuurders en de leden van het uitvoerend comité

De raad van bestuur van de Vennootschap verklaart dat, bij zijn weten:

- geen van de leden van de raad van bestuur is ten minste in de afgelopen vijf jaar veroordeeld in verband met fraudemisdrijven;
- geen van de leden van de raad van bestuur is ten minste in de afgelopen vijf jaar betrokken geweest bij een door een wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties;
- geen van de leden van de raad van bestuur werd in ten minste de afgelopen vijf jaar ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling;
- geen van de leden van de raad van bestuur in de afgelopen vijf jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening, met uitzondering van:
 - Mevrouw Ingrid Daerden was bestuurder en zaakvoerder van JIND BV. Die vennootschap werd op 2 juli 2020 vrijwillig ontbonden en vereffend;
- met de niet-uitvoerende bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat evenwel een (management)overeenkomst tussen de Vennootschap en de uitvoerende bestuurders en leden van het uitvoerend comité die in een dergelijke vergoeding voorziet;
- er tot opheden geen optie op de aandelen van de Vennootschap werd toegekend;
- er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders en/of de leden van het uitvoerend comité;
- noch de bestuurders, noch leden van het uitvoerend comité aandelen van de Vennootschap bezitten, met uitzondering van de heer Serge Wibaut (1.000 aandelen), de heer Stefaan Gielens (14.728 aandelen), de heer Charles-Antoine van Aelst (3.839 aandelen), de heer Sven Bogaerts (4.600 aandelen), mevrouw Ingrid Daerden (3.532 aandelen), de heer Pertti Huuskonen (660 aandelen), mevrouw Katrien Kesteloot (146 aandelen), mevrouw Elisabeth May-Roberti (266 aandelen), de heer Luc Plasman (418 aandelen), de heer Raoul Thomassen (1.046 aandelen), mevrouw Henrike Waldburg (55 aandelen) en mevrouw Marleen Willekens (150 aandelen).

8. Lexicon

8.1 Definities

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Wanneer de aankoop van een gebouw onder bezwarende titel is uitgevoerd, of via een fusie door opslorping van een vastgoedvennootschap, of in geval van een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, worden de aktekosten, de audit- en consultatiekosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de kosten van handlichting met betrekking tot de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie beschouwd als verbonden kosten en worden ze geboekt op de balans.

Alternatieve prestatiemaatstaf

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

Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

Bezettingsgraad

Voor de gehele portefeuille: (contractuele huurgelden) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille). Deze bezettingsgraad bevat dus ook de eenheden die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet kunnen worden verhuurd.

Brutorendement van de vastgoedportefeuille

Voor de gehele portefeuille: (contractuele huurgelden) / investeringswaarde, aanschaffingswaarde of reële waarde van de desbetreffende gebouwen. De investeringswaarde wordt gebruikt om het brutorendement van een ontwikkelingsproject te bepalen. De aanschaffingswaarde wordt gebruikt voor verworven activa en de reële waarde voor bestaande activa.

Contractuele huurgelden

Geïndexeerde huursommen met inbegrip van de gewaarborgde huurinkomsten maar zonder aftrek van aan de huurders verleende huurvrije periodes.

Dividendrendement

Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

Double net (NN)

Type contract dat bepaalt dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn, terwijl de andere kosten en risico's ten laste van de uitbater zijn. Dit type contract is courant in Duitsland in de huisvesting voor senioren.

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA heeft indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de website www.epra.com.

EPRA Earnings*

De EPRA Earnings* is een prestatiemaatstaf 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 staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA Earnings* wordt berekend in toelichting 19 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).

Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar en minder dan 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, 'canon' genaamd.

Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. Zie sectie 4.4.2 van de Permanente Documenten voor meer informatie met betrekking tot de huidige tarieven van de exit taks.

Exploitiatiemarge

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

Gecorrigeerd resultaat of uit te keren resultaat

De definitie van het uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

De Vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat
 + Afschrijvingen
 + Waardeverminderingen
 - Terugnemingen van waardevermindering
 - Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren
 +/- Overige niet-monetaire bestanddelen
 +/- Resultaat verkoop vastgoed
 +/- Variaties in reële waarde van vastgoed
 = Gecorrigeerd resultaat (A)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (meer- en minwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)
 - Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).
 + Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).
 = Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV (cf. bovenstaande definitie van schuldgraad).

Geschatte Huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de markthuurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Gesloten periode

Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de Vennootschap zijn opgesteld conform artikel 6.5 van het corporate governance charter, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden in de corporate governanceverklaring vermeld.

IFRS-normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

Interest Rate Swap (of IRS)

Financieel instrument bedoeld om, voor een bepaalde periode, rentevoeten op korte termijn te ruilen ('swappen') tegen rentevoeten op lange termijn (of omgekeerd), of anders gezegd, variabele rentevoeten te veranderen in vaste rentevoeten (of omgekeerd). Aedifica kan dit instrument enkel gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

Investeringswaarde

Door een waarderingsdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in België in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde rechten voornamelijk de volgende:

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 12% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 4,0 tot 8,0% afhankelijk van het Gewest;
- vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);
- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten; enz.

De effectieve belastingvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

Merk op dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan 2,5 miljoen € worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het vastgoed van toepassing zijn.

Nettoactiefwaarde per aandeel

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen).

Nettohuurresultaat

De definitie van het nettohuurresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Huurinkomsten

- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

Omslagpercentage

Dit cijfer wordt als volgt berekend: (contractuele huren + geschatte huurwaarde op leegstand) / geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De definitie van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Operationeel vastgoedresultaat

- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

Operationeel vastgoedresultaat

De definitie van het operationeel vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Vastgoedresultaat

- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

Pay-out ratio

Dividend gedeeld door het te bestemmen resultaat.

'Prime' nettorendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een verworven vastgoedobject en de aanschaffingswaarde op een toplocatie.

Reële waarde

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 als geheel / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
 2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De Belgische vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders.

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

Resultaat op de portefeuille

De definitie van het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen
- + Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa
- +/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

Resultaat vóór variaties in reële waarde

Nettoresultaat (aandeel van de groep)

- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)
- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IFRS 9)

Schuldgraad

'Totaal van de passiva' op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
 - I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten
 - I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
 - II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
 - II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
 - II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen
- zoals voorzien in de schema's in bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV.
/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten
≤ 65%

Triple net (NNN)

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurdering verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

Vastgoedresultaat

De definitie van het vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Nettohuurresultaat

- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen
- +/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

Voorwetenschap

Voorwetenschap over Aedifica is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die concreet is, d.i. betrekking heeft op een situatie die bestaat of waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel op een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden, en indien de informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van bovenbedoelde situatie of gebeurtenis op de koers van de financiële instrumenten of daarvan afgeleide financiële instrumenten van Aedifica;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op Aedifica; en
- die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de financiële instrumenten of daarvan afgeleide financiële instrumenten van Aedifica, d.i. informatie waarvan een redelijk handelende belegger waarschijnlijk gebruik zou maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

8.2 Afkortingen

APM: Alternative Performance Measure

BENG: Bijna-energieneutraal gebouw

BEVAK: BEleggingsVennootschap met VAsst Kapitaal

BKG: Broeikasgassen

BV: Besloten Vennootschap

CAGR: Compound Annual Growth Rate (samengesteld jaarlijks groeipercentage)

CEO: Chief Executive Officer

CFO: Chief Financial Officer

CIO: Chief Investment Officer

CLO: Chief Legal Officer

CM&AO: Chief Mergers & Acquisitions Officer

COO: Chief Operating Officer

CPI: Consumentenprijsindex

CRREM: Carbon Risk Real Estate Monitor

DCF: Discounted Cash Flow

ECB: Europese Centrale Bank

EPRA: European Public Real Estate Association

EPRA (s)BPR: EPRA (Sustainability) Best Practices Recommendations

ESMA: European Securities and Markets Authority

FBI: Federale Beleggingsinstelling

FSMA: Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

GHW: Geschatte HuurWaarde

GVV: Gereguleerde Vastgoedvennootschap

IAS: International Accounting Standards

ICB: Instelling voor Collectieve Belegging

ICR: Interest Cover Ratio (rentedekkingsratio)

IFRS: International Financial Reporting Standards

IGVV: Institutionele Gereguleerde Vastgoedvennootschap

IPO: Initial Public Offering

IRS: Interest Rate Swap

MVO: Maatschappelijk verantwoord ondernemen

nEUI: net Energy Use Intensity (intensiteit van het netto-energieverbruik)

NN: Double Net

NNN: Triple Net

NV: Naamloze Vennootschap

OOB: Openbare OvernameBieding

SARL: Société à Responsabilité Limitée

SCS: Société en Commandite Simple

SPO: Secondary Public Offering

SPV: Special Purpose Vehicle

VU: Verworpen Uitgaven

VZW: Vennootschap Zonder Winstoogmerk

WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term (gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten)

Stuur ons uw opmerkingen

ir@aedifica.eu

Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden, CFO –
ingrid.daerden@aedifica.eu
Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager –
delphine.noirhomme@aedifica.eu

Ontwerp en realisatie

www.chriscom.eu
het Aedifica-team

Fotografie

Gebouwen: Atelier Jahr, Dan Chadwick, David Plas, Eric Herschaft, Gunter Binsack, Kate Gabor, Nicolas Peeters, Vivianne van der Maas, Telenet Business
Portretten: David Plas

Aedifica NV

Openbare gereguleerde
vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Belliardstraat 40 (bus 11) te 1040 Brussel - België
Tel: +32 (02) 626 07 70 - Fax: +32 (02) 626 07 71
BTW-BE 0877 248 501 – R.P.R. Brussel

www.aedifica.eu

This annual financial report is also
available in English¹

Ce rapport financier annuel est
également disponible en français¹

Vereiste onderdelen

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen worden de vereiste onderdelen van Aedifica's jaarlijks financieel verslag 2022 weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- Financial review
> pagina's 76-95
- Corporate governance verklaring
> pagina's 96-127
- Risicofactoren
> pagina's 128-139
- Jaarrekening
> pagina's 140-205

Dit jaarlijks financieel verslag geeft een overzicht van de activiteiten en de jaarrekening van het boekjaar dat geëindigd is op 31 december 2022.



linkedin.com/company/aedifica-reit



[aedifica_reit](https://www.instagram.com/aedifica_reit)



[@aedifica_reit](https://twitter.com/aedifica_reit)



1. De Engelstalige versie van het document heeft bewijskracht. De Frans- en Nederlandstalige versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.

www.aedifica.eu

Belliardstraat 40 Rue Belliard
Brussel 1040 Bruxelles

tel +32 (0)2 626 07 70

fax +32 (0)2 626 07 71

Openbare geregementeerde
vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Société immobilière réglementée
publique de droit belge

BTW BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel

TVA BE 0877 248 501 - R.P.M. Bruxelles

