

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER
TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *AEDIFICA, geregementeerde vastgoedvennootschap*

Rechtsvorm: *Naamloze vennootschap*

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

Postnummer: *1040* Gemeente: *Etterbeek*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van *Brussel, franstalige*

Internetadres¹: *www.aedifica.eu*

E-mailadres¹

Ondernemingsnummer **0877.248.501**

DATUM **22 / 08 / 2022** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in **EURO** goedgekeurd door de algemene vergadering van **09 / 05 / 2023**

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2022** tot **31 / 12 / 2022**

het vorig boekjaar van de jaarrekening van **01 / 01 / 2021** tot **31 / 12 / 2021**

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn verschillend~~² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: *18* Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.6, 6.7.1, 6.7.2, 6.8, 6.9, 6.11, 6.12, 6.13, 6.14, 6.15, 6.16, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.19, 6.20, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15*

¹ Facultatieve vermelding.
² Schrappen wat niet van toepassing is.

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN

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

<i>Serge WIBAUT (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur - 07/05/2024</i>
<i>Stefaan GIELENS (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Gedelegeerd bestuurder - 07/05/2024</i>
<i>Ingrid DAERDEN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 12/05/2026</i>
<i>Sven BOGAERTS (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 12/05/2026</i>
<i>Charles-Anoine VAN AELST (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 12/05/2026</i>
<i>Raoul THOMASSEN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder 10/05/2022 - 13/05/2025</i>
<i>Pertti HUUSKONEN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 12/05/2026</i>
<i>Jean FRANKEN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 10/05/2022</i>
<i>Elisabeth ROBERTI-MAY (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 07/05/2024</i>
<i>Luc PLASMAN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 12/05/2026</i>
<i>Marleen WILLEKENS (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 07/05/2024</i>
<i>Katrien KESTELOOT (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder - 07/05/2024</i>
<i>Henrike WALDBURG (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België</i>	<i>Bestuurder 10/05/2022 - 13/05/2025</i>

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

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

EY BEDRIJFSREVISOREN BV

Nr.: 0446.334.711

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnr.: B160

Commissaris

- 07/05/2024

Vertegenwoordigd door:

Joeri KLAYKENS

(Bedrijfsrevisor)

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België

Lidmaatschapsnr.: A02138

Resultatenrekening

(€)	Toelichtingen	31/12/2022	31/12/2021
I. Huurinkomsten	4	98.417.160	85.482.241
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-584.067	-1.008
Nettohuurresultaat		97.833.093	85.481.233
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	1.613.326	1.158.078
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	5	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	5	-1.634.942	-1.111.323
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	30.237	-46.563
Vastgoedresultaat		97.841.714	85.481.425
IX. Technische kosten	6	-274.663	-162.789
X. Commerciële kosten	6	0	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	6	-5.524	-1.511
XII. Beheerkosten vastgoed	6	582.339	-95.164
XIII. Andere vastgoedkosten	6	-962	-329
Vastgoedkosten		301.190	-259.793
Operationeel vastgoedresultaat		98.142.904	85.221.632
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-18.839.962	-17.175.240
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	8	19.120	672.832
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		79.322.062	68.719.224
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	9	409.756	199.328
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	10	1.076	281
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11	44.255.511	32.486.676
XIX. Ander portefeuilleresultaat	20	2.946.876	-2.239.203
Operationeel resultaat		126.935.281	99.166.306
XX. Financiële opbrengsten	13	109.708.148	116.142.759
XXI. Netto-interestkosten	14	-30.335.768	-25.504.606
XXII. Andere financiële kosten	15	-8.771.781	-5.295.939
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16	121.057.532	14.620.818
Financieel resultaat		191.658.131	99.963.032
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	17	-132.351	3.524.584
Resultaat voor belastingen		318.461.061	202.653.922
XXIV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	18	-8.999.524	-4.359.278
XXV. Exit taks	18	0	-121.072
Belastingen		-8.999.524	-4.480.350
Nettoresultaat		309.461.537	198.173.572
Gewoon resultaat per aandeel (€)	19	8,12	5,70
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	19	8,12	5,70

Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

	31/12/2022	31/12/2021
(€)		
I. Nettoresultaat	309.461.537	198.173.572
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	17.971.624	4.272.823
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	3.688.790	6.179.435
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	331.121.951	208.625.830

Balans

		31/12/2022	31/12/2021
ACTIVA			
(€)	Toelichting		
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	0	0
B. Immateriële vaste activa	28	1.636.663	1.771.626
C. Vastgoedbeleggingen	29	1.864.901.528	1.819.072.754
D. Andere materiële vaste activa	31	1.516.369	1.873.344
E. Financiële vaste activa	32	3.009.313.590	2.166.277.554
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	2.028.583	1.071.793
Totaal vaste activa		4.879.396.733	3.990.067.071
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	29	31.637.499	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	34	12.537.726	11.024.121
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	437.398.619	466.380.696
F. Kas en kasequivalenten	36	1.085.659	5.351.686
G. Overlopende rekeningen	37	6.840.204	2.239.890
Totaal vlottende activa		489.499.707	484.996.393
TOTAAL ACTIVA		5.368.896.440	4.475.063.464

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
(€)			31/12/2022	31/12/2021
EIGEN VERMOGEN		Toelichting 38		
A.	Kapitaal		1.006.880.545	917.100.783
B.	Uitgiftepremies		1.516.108.497	1.301.001.729
C.	Reserves		320.941.629	219.634.458
	a. Wettelijke reserve		0	0
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		218.652.778	189.877.252
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
	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		8.944.983	-12.783.505
	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		-7.835.965	-23.819.782
	f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		-443.548	70.270
	g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		0	0
	h. Reserve voor eigen aandelen		-30.659	0
	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen		-99.464	0
	k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-7.361.157	-6.240.461
	m. Andere reserves		250.632	3.014.965
	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		99.805.091	63.621.572
	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.		9.058.938	5.894.147
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		309.461.537	198.173.572
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootsch			3.153.392.208	2.635.910.542
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			3.153.392.208	2.635.910.542
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	40	1.747.809.080	1.480.304.113
	a. Kredietinstellingen		970.951.676	683.147.389
	c. Andere		776.857.404	797.156.724
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	7.444.022	36.028.751
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten		3.857.594	32.130.261
	b. Andere		3.586.428	3.898.490
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen		17.370.309	9.928.852
Totaal langlopende verplichtingen			1.772.623.411	1.526.261.716
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	40	417.163.975	290.033.338
	a. Kredietinstellingen		165.163.975	40.033.338
	c. Andere		252.000.000	250.000.000
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		560.920	606.249
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		16.012.534	12.150.029
	a. Exit taks	41	0	297.798
	b. Andere	41	16.012.534	11.852.231
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	9.143.392	10.101.590
Totaal kortlopende verplichtingen			442.880.821	312.891.206
TOTAAL VERPLICHTINGEN			2.215.504.232	1.839.152.922
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			5.368.896.440	4.475.063.464

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2021	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolide erd overzicht van gerealiseerd e en niet- gerealiseerd e resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdrach t 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 afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-22.964	0	0	0	0	-856	0	0	0	-23.820
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen 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	Vererving / verkoop eigen aandelen	Geconsolide erd overzicht van gerealiseerd	Verwerking van het resultaat van het vorige	Andere transfers met betrekking tot de	Overdrach t tussen reserves	Andere en af- rondings- verschil	31/12/2022
Kapitaal	917.101	74.131	15.649	0	0	0	0	0	0	1006.881
Uitgiftepremies	1301.002	177.291	37.816	0	0	0	0	0	-1	1516.108
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

Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten

	31/12/2022	31/12/2021
(€)		
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	309.461.537	198.173.572
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-167.197.334	-48.280.610
Belastingen ¹	6.658.184	1.712.891
Afschrijvingen en waardeverminderingen ²	-967.728	1.370.646
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-44.255.511	-32.486.676
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	-125.387.015	-14.620.818
Depreciatie van goodwill	0	0
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten ³	-3.245.265	-4.256.654
Gerealiseerde nettomeerwaarden	-409.756	-199.328
Financieel resultaat	-66.271.116	-85.340.340
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	24.231.732	-459.426.005
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)	0	0
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	99.815.063	-395.072.712
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen ⁴	-51.041.478	-31.461.836
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen ⁵	-16.064.493	-323.041.598
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa ⁶	-704.239	-590.389
Projectontwikkelingen kosten ⁷	-15.246.419	-37.081.665
Verkoop van vastgoedbeleggingen	2.249.756	18.161.149
Nettovariatie van niet-vottende vorderingen	-621.275.637	24.581.037
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-702.082.510	-349.433.301
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ⁸	251.421.641	281.156.056
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend	-118.496.158	-47.181.122
Nettovariatie van bankkredietlijnen	390.130.606	422.428.862
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen	4.149.623	1.205.798
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)	70.795.708	88.432.639
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	598.001.420	746.042.232
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	-4.266.027	1.536.219
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar	5.351.686	3.815.467
Totale kasstroom van de periode	-4.266.027	1.536.219
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	1.085.659	5.351.686

1. De lijnen "Belastingen" en "Betaalde belastingen" zijn samengevoegd om alleen het niet-monetaire belastingeffect weer te geven.

2. De lijnen "Afschrijvingen" en "Waardeverminderingen" zijn samengevoegd

3. 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".

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

5. De "Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie" en "Aanschaffingen van projectontwikkelingen" zijn samengevoegd (zie details in toelichting 22).

6. De lijnen "Aanschaffingen van immateriële vaste activa" en "Aanschaffingen van materiële vaste activa" zijn samengevoegd.

7. De ontwikkelingskosten voor bestaande vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten werden vorig jaar opgenomen in "Aanschaffingen van projectontwikkelingen".

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

9. 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".

Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

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

	31/12/2022	31/12/2021
Nettoresultaat	309.461.537	198.173.572
Afschrijvingen	797.358	789.094
Waardeverminderingen	618.034	-355
Andere niet-geldelijke kosten	-111.395.140	-27.427.455
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-409.756	-199.328
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-44.284.330	-32.486.676
Afrondingsverschil	0	0
Gecorrigeerd resultaat	154.787.702	138.848.851
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	141.162.797	118.496.202
Total voorgesteld dividend	141.162.797	118.496.202
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	91%	85%

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

Toelichtingen bij de statutaire jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

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

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

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

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

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

De volgende nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de Groep sinds 1 januari 2022, maar hadden geen significante impact op de huidige statutaire financiële staten:

- 'Annual improvements to IFRS Standards 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 'Regulatory Deferral Accounts' (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet op te starten, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- 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 statutaire jaarrekening worden hieronder beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast. De nummering van de paragrafen hieronder is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

I.A. Goodwill

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

I.B. Immateriële vaste activa

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

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

1.1 Aanschaffingswaarde

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

1.2 Investeringswaarde

'Investeringswaarde' wordt gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige geschatte waarde, waarvan de 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 geactiveerd, omdat en in de mate dat de expert normaal de impact ervan op de waarde van het gebouw erkent. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op materialen, aannemingswerken, technische studies en erelonen of personeelskosten. Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

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

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van Aedifica

3.1 Afschrijvingen

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

3.2 Bij een effectenoperatie van de GVV

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

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

3.3 De waardering per kwartaal

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

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

3.4 Boeking van de variaties van de reële waarde

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

4. Realisatie van de activa

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

5. Vastgoed voor eigen gebruik

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

6. Projectontwikkelingen

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

7. Gebruiksrecht van gronden

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

I.D. Andere materiële vaste activa

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

Volgende percentages zijn van toepassing:

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

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

I.E. Financiële vaste activa

1. Indekkingsinstrumenten

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

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

2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (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. Die deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint-ventures worden gewaardeerd tegen reële waarde via de resultatenrekening en worden statutaire via de vermogensmutatiemethode. Het gaat over Immo NV, MMCG 2 DEVCO 2 Limited en MMCG 2 DEVCO 3 Limited voor geassocieerde vennootschappen en over Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV voor joint ventures.

II.A. Activa bestemd voor verkoop

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

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

II.C/D/E. Vorderingen

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

II.G. Overlopende rekeningen in de activazijde

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

I.A. en II.A. Voorzieningen

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

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

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

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

I.F. Passiva van uitgestelde belastingen

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

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

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

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

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

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

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

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

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

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

XVI. tot XIX. Resultaat op de portefeuille

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

- gerealiseerde meer- en minwaarden: de gerealiseerde meer- en minwaarden worden weergegeven in de rubriek 'resultaat verkoop vastgoedbeleggingen'.
- niet-gerealiseerde meer- en minwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek '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 minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

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

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

XXV. tot XXVI. Vennootschapsbelasting en Exit taks

Rubriek XXV omvat de verschuldigde en uitgestelde belastingen.

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

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

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

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

Groepsverzekeringen

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

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

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

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

- de 29 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Korian-groep, waarvan de huren 22% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2022 voorstellen (2021: 24%).
- De 20 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Armonea-groep, waarvan de huren 18% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2022 voorstellen (2021 : 20%)
- De 24 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerde worden door Azurit-groep, waarvan de huren 15% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2022 voorstellen (2021: 10%)
- De 12 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerde worden door Vulpia-groep, waarvan de huren 12% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2022 voorstellen (2021: 13%)

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

[illegible]

	31/12/2021					
	BE	DE	NL	IE	Niet toewijsbaar	TOTAAL
AL RESULTAAT						
Huurinkomsten	61.777.760	23.704.481	-	-	-	85.482.241
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-
Met verhuur verbonden kosten	355	-1.363	-	-	-	-1.008
Nettohuurresultaat	61.778.115	23.703.118	-	-	-	85.481.233
Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	117.788	1.040.290	-	-	-	1.158.078
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-70.976	-1.040.347	-	-	-	-1.111.323
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.061	-50.624	-	-	-	-46.563
Vastgoedresultaat	61.828.988	23.652.437	-	-	-	85.481.425
Technische kosten	-96.727	-66.062	-	-	-	-162.789
Commerciële kosten	-	-	-	-	-	-
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-1.205	-306	-	-	-	-1.511
Beheerkosten vastgoed	-517.897	-489.582	797.326	114.989	-	-95.164
Andere vastgoedkosten	-329	-	-	-	-	-329
Vastgoedkosten	-616.158	-555.950	797.326	114.989	-	-259.793
Operationeel vastgoedresultaat	61.212.830	23.096.487	797.326	114.989	-	85.221.632
Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-17.175.240	-17.175.240
Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	672.832	672.832
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	61.212.830	23.096.487	797.326	114.989	-16.502.408	68.719.224
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.213.217.396	581.966.553	-	-	-	1.795.183.949
Projectontwikkelingen	5.472.881	15.273.447	-	-	-	20.746.328
Gebruiksrechten van gronden	-	3.142.477	-	-	-	3.142.477
Vastgoedbeleggingen						1.819.072.754
Activa bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	-
Andere activa	-	-	-	-	2.655.990.710	2.655.990.710
Totaal activa						4.475.063.464
Eigen vermogen						
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	-	-	-	-	2.635.910.542	2.635.910.542
Verplichtingen	-	-	-	-	1.839.152.922	1.839.152.922
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen						4.475.063.464

Toelichting 4: Nettohuurresultaat

	31/12/2022	31/12/2021
Huur	98.389.336	85.442.189
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	27.824	40.052
HUURINKOMSTEN	98.417.160	85.482.241
Te betalen huur op gehuurde activa	-1.363	-1.363
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-582.704	355
MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-584.067	-1.008
NETTOHUURRESULTAAT	97.833.093	85.481.233

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

- huurcontracten op lange termijn: geen inflatie.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Op hoogstens één jaar	101.478	94.956
Tussen één en twee jaar	101.478	94.956
Tussen twee en drie jaar	101.478	94.956
Tussen drie en vier jaar	101.456	94.924
Tussen vier en vijf jaar	101.456	94.924
Op meer dan vijf jaar	1.631.395	1.662.358
TOTAAL	2.138.742	2.137.076

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen (31 december 2021: 62k€).

In 2021 werden er geen afschrijving voor dubieuze vorderingen geboekt.

In 2022 is in totaal 0,6 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

	31/12/2022	31/12/2021
NETTOHUURRESULTAAT	97.833.093	85.481.233
Verkregen vergoedingen op huurschade	0	0
RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN	0	0
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	192.443	452.363
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.420.883	705.715
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	1.613.326	1.158.078
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	-219.111	-405.489
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.415.831	-705.834
NIET BIJ DE HUURDERS TERUGGEVORDERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN OP VERHUURDE GEBOUWEN	-1.634.942	-1.111.323
Reiniging	0	0
Energie	-1.087	0
Afschrijving van meubelen	0	0
Andere	31.324	-46.562
ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	30.237	-46.562
VASTGOEDRESULTAAT	97.841.714	85.481.426

Toelichting 6: Operationeel vastgoedresultaat

	31/12/2022	31/12/2021
VASTGOEDRESULTAAT	97.841.714	85.481.426
Herstellingen en onderhoud	-138.238	-74.015
Verzekeringspremies	-5.898	-52.579
Personeelskosten	41.280	0
Erelonen experts	-171.807	-36.195
TECHNISCHE KOSTEN	-274.663	-162.789
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	0	0
Andere	0	0
COMMERCIELE KOSTEN	0	0
Kosten	-5.524	-1.511
KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN	-5.524	-1.511
Externe beheervergoedingen	-1.211.207	-914.934
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	1.793.546	819.770
BEHEERKOSTEN VASTGOED	582.339	-95.164
Onroerende voorheffing en andere taksen	-962	-329
ANDERE VASTGOEDKOSTEN	-962	-329
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	98.142.904	85.221.633

Toelichting 7: Algemene kosten van de Vennootschap

	31/12/2022	31/12/2021
Advocaten/notarissen	-531.510	-293.463
Auditors/accountants	-175.476	-136.130
Vastgoedexperts	-509.188	-429.360
IT	-1.261.943	-559.915
Verzekeringen	-105.933	-275.442
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-539.581	-360.004
Bestuurders en uitvoerend management	-4.686.826	-3.792.456
Personeelskosten	-5.069.501	-5.172.244
Afschrijvingen op andere vaste activa	-1.361.115	-1.371.001
Taksen	-1.192.729	-2.159.212
Taksconsulting ¹	-578.333	-120.280
Aanwervingskosten ¹	-461.905	-218.299
Reis- en representatiekosten ²	-267.255	-65.479
Andere	-2.098.667	-2.221.955
Financiële diensten	-602.390	-527.434
Wagen	-288.177	-117.038
Office	-626.450	-475.167
Diensten van derden	-499.353	-1.067.234
Andere	-82.297	-35.082
TOTAAL	-18.839.962	-17.175.240

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

	31/12/2022	31/12/2021
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	130.807	110.100
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	13.750	16.000
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.)	8.000	23.000
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
TOTAAL	152.557	149.100

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).

	31/12/2022	31/12/2021
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	4.351.164	3.505.091
Vergoedingen na uitdiensttreding	260.727	234.535
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	74.935	52.830
Totaal	4.686.826	3.792.456

Personeelskosten

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

	31/12/2022	31/12/2021
Technische kosten (zie toelichting 6)	41.280	0
Algemene kosten (zie toelichting 7)	-5.069.501	-5.172.244
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 6)	1.793.546	819.770
Geactiveerde kosten	0	0
TOTAAL	-3.234.675	-4.352.474

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

	31/12/2022	31/12/2021
Aantal personeelsleden op het einde van het boekj	67	60
Bedienden	62	55
Directieleden	5	5
VOLTIJDSE EQUIVALENTEN (ZONDER DIRECTIELEDEN) TIJDENS HET BOEKJAAR	55,7	50,2

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

Toelichting 8: Andere operationele opbrengsten en kosten

	31/12/2022	31/12/2021
Vergoedingen bij schadegevallen	16.695	0
Andere	2.425	672.832
TOTAAL	19.120	672.832

Toelichting 9: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	31/12/2022	31/12/2021
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	2.249.756	18.161.149
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (reële waarde van de vervreemde activa)	1.840.000	17.961.821
TOTAAL	409.756	199.328

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

	31/12/2022	31/12/2021
België	17.895.445	24.588.766
Duitsland	26.455.501	7.730.750
Nederland	-79.097	-
Verenigd Koninkrijk	-	216.276
Finland	-	-
Zweden	-	-
Ierland	-	-
Spanje	-16.338	-49.116
TOTAAL	44.255.511	32.486.676
Bestaande uit:		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	44.651.057	43.851.734
Projectontwikkelingen	-366.727	-11.353.972
Gebruiksrechten van gronden	-28.820	-11.086

Toelichting 12: Ander resultaat op de portefeuille

	31/12/2022	31/12/2021
Depreciatie van goodwill	-	-
Ander portefeuilleresultaat (fusie verschil)	-	-2.239.203
Ander portefeuilleresultaat (verandering rechtsvorm van dochterondernemingen)	-	-
Waardeverminderingen op deelnemingen	2.946.876	-
TOTAAL	2.946.876	-2.239.203

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

	31/12/2022	31/12/2021
Geïnde interesten en dividenden		
Geïnde interesten	56.615.981	41.351.341
Dividenden	52.872.575	74.392.901
Subtotaal	109.488.556	115.744.242
Andere	219.592	398.518
TOTAAL	109.708.148	116.142.759

Toelichting 14: Netto-interestkosten

	31/12/2022	31/12/2021
Nominale interestlasten op leningen	-25.251.592	-17.115.798
Bilaterale leningen - vlottende rente	-12.382.343	-8.185.585
Thesauriebewijzen met korte looptijd - vlottende rente	-689.215	-242.012
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-1.628.733	-1.592.890
Thesauriebewijzen met lange looptijd - vaste rente	-1.395.100	-1.390.164
Obligaties - vaste rente	-3.750.000	-1.171.233
Private plaatsing - vaste rente	-5.406.201	-4.533.914
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4.121.329	-4.711.036
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.373.444	-3.595.251
Subtotaal	-9.494.773	-8.306.287
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.070.936	-
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	3.258.547	-
Subtotaal	4.329.483	-
Geactiveerde interestlasten	207.602	162.108
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-103.627	-164.069
Andere interestkosten	-22.861	-80.560
TOTAAL	-30.335.768	-25.504.606

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

Toelichting 15: Andere financiële kosten

	31/12/2022	31/12/2021
Bankkosten en andere commissies	-4.654.776	-3.988.296
Andere	-4.117.005	-1.307.643
TOTAAL	-8.771.781	-5.295.939

De post 'Bankkosten en andere commissies' bevat 3.437 k€ aan commissies voor ongebruikte kredietlijnen (2021: 2.785 k€).

De post 'Andere' bevat -4.027 k€ aan gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen (2021: -922 k€).

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

	31/12/2022	31/12/2021
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	33.987	-31.390
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	121.023.545	14.652.208
Subtotaal	121.057.532	14.620.818
Andere	0	0
TOTAAL	121.057.532	14.620.818

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 perimervennootschap meer en wordt ze geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode.

	31/12/2022	31/12/2021
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	40.522.182	36.997.598
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-132.340	3.524.584
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	40.389.842	40.522.182

Toelichting 18: Belastingen

	31/12/2022	31/12/2021
Resultaat voor belastingen	318.461.061	202.653.922
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-318.461.061	-202.653.922
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	1.819.943	2.185.426
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 29,58%	-538.339	-646.449
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	-116.583	-103.065
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-1.859.933	-2.489.067
Vennootschapsbelasting	-2.514.855	-3.238.581
Exit taks	0	-121.072
Uitgestelde belastingen	-6.484.669	-1.120.697
TOTAAL BELASTINGEN	-8.999.524	-4.480.350

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.

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 (in €)	309.461.537	198.173.572
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	38.113.384	34.789.526
Gewone EPS (in €)	8,12	5,70
Verwaterde EPS (in €)	8,12	5,70

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

Het wordt als volgt berekend:

	31/12/2022	31/12/2021
Nettoresultaat	309.461.537	198.173.572
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 11)	-44.255.511	-32.486.676
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 9)	-409.756	-199.328
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichtingen 18 en 25)	6.484.669	1.241.769
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichtingen 9 en 18)	0	558.983
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 16)	-121.057.532	-14.620.818
Fusie verschil (zie toelichting 12)	0	2.239.203
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	565.719	-3.164.791
Non EPRA deel van liquidatie	0	-15.375.467
Verandering rechtsvorm van dochterondernemingen (zie toelichting 12)	0	0
Waardeverminderingen op deelnemingen (zie toelichting 12)	-2.946.876	0
Afrondingsverschil	0	1
EPRA Earnings	147.842.250	136.366.448
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	38.113.384	34.789.526
EPRA Earnings par action (en €)	3,88	3,92

Toelichting 20: Goodwill

	31/12/2022	31/12/2021
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	0	0
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	0	0
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	0
<i>bestaande uit: brutowaarde</i>	0	0
<i>gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen</i>	0	0

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

Toelichting 21: Immateriële vaste activa

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

	31/12/2022	31/12/2021
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	3.029.744	2.550.960
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen	-1.258.118	-834.647
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.771.626	1.716.313
Toevoegingen: apart verworven elementen	349.859	478.784
Vervreemdingen	0	0
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-484.821	-423.471
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.636.663	1.771.626
<i>bestaande uit: Brutowaarde</i>	3.379.602	3.029.744
<i>Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen</i>	-1.742.939	-1.258.118

Toelichting 22: Vastgoedbeleggingen

1. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.854.684.770	1.795.183.949
+ Gebruiksrechten van gronden	3.241.048	3.142.478
+ Projectontwikkelingen	6.975.710	20.746.328
Vastgoedbeleggingen	1.864.901.528	1.819.072.754
+ Activa bestemd voor verkoop	31.637.499	-
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.896.539.027	1.819.072.754
- Projectontwikkelingen	-6.975.710	-20.746.328
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	1.889.563.317	1.798.326.426

Alle vastgoedbeleggingen zijn gelegen zich in België en Duitsland.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedragen 31,6 miljoen € op 31 december 2022. Het betreft hoofdzakelijk één zorglocatie in België die als niet-strategische activa worden beschouwd.

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

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

	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/01/2021	1.405.667.972	16.027.617	1.421.695.589
Verwervingen	342.344.580	-	342.344.580
Verkoop	-17.961.821	-	-17.961.821
Geactiveerde interestlasten	-	162.108	162.108
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	-	-
Andere geactiveerde kosten	1.134.651	30.087.034	31.221.684
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	5.804.981	-	5.804.981
In exploitatie opgenomen	14.176.458	-14.176.458	-
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 11)	43.851.734	-11.353.972	32.497.762
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Transfer naar eigen vermogen ingevolge omrekening van buitenlandse activiteiten	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	165.394	-	165.394
BOEKWAARDE OP 31/12/2021	1.795.183.949	20.746.328	1.815.930.277
BOEKWAARDE OP 01/01/2022	1.795.183.949	20.746.328	1.815.930.277
Verwervingen	16.091.735	-	16.091.735
Verkoop	-1.840.000	-	-1.840.000
Geactiveerde interestlasten	-	207.602	207.602
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	-	-
Andere geactiveerde kosten	2.212.872	13.033.547	15.246.419
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	3.377.616	-	3.377.616
In exploitatie opgenomen	26.645.040	-26.645.040	-0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 11)	44.651.057	-366.727	44.284.330
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Transfer naar eigen vermogen ingevolge omrekening van buitenlandse activiteiten	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	-31.637.499	-	-31.637.499
BOEKWAARDE OP 31/12/2022	1.854.684.770	6.975.710	1.861.660.480

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 5,38% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.11 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van ca. 34,4 miljoen € van de reële waarde op die portefeuille.

2. Acquisities van het boekjaar

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

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

	(x 1.000 €)	31/12/2022	31/12/2021
Vastgoedbeleggingen in exploitatie			
Vastgoed tegen contanten		16.064.493	323.041.598
Vastgoed tegen aandelen		27.242	19.302.982
Vennootschappen tegen contanten		51.041.478	4.328
Vennootschappen tegen aandelen		53.464.890	27.134
Projectontwikkelingen			
Vastgoed tegen contanten		0	0
Vastgoed tegen aandelen		0	0
Vennootschappen tegen contanten		0	0
Vennootschappen tegen aandelen		0	0
TOTAAL		120.598.103	342.376.042

Het bedrag van 16.064 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 51.041 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' omvat de som van de in contanten betaalde vennootschappen.

3. Evaluatiemethode en niet-waarneembare gegevens

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

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

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

Types activa	Reële waarde op 31/12/2022 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens ^a	Min	Max	Gewogen gemiddelde
ZORGVASTGOED	1.886.322.269					
België	1.238.070.133	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	90	250	133
			Inflatie	2,3%	2,4%	2,3%
			Actualisatiegraad	4,9%	8,4%	6,0%
			Kapitalisatiegraad	4,0%	8,2%	5,0%
			Resterende duur (jaar)	3	29	20
Duitsland	648.252.136	DCF	GHW / m ²	32	186	115
			Inflatie	2,0%	2,0%	1,1%
			Actualisatiegraad	3,8%	6,7%	2,7%
			Resterende duur (jaar)	7	27	11
PROJECTONTWIKKELINGEN	6.975.710	DCF & Kapitalisatie	GHW / m ²	8	26	21
			Inflatie	2,0%	2,4%	2,2%
			Actualisatiegraad	5,6%	7,2%	6,5%
			Kapitalisatiegraad	4,3%	6,3%	6,0%
			Resterende duur (jaar)	12	27	23
Totaal	1.893.297.979					

De resterende economische levensduur van het actief wordt niet formeel bepaald, maar impliciet opgenomen via de actualisatiegraad en het exit-rendement in het geval van de DCF-methode of impliciet opgenomen via het kapitalisatiepercentage dat wordt gebruikt

voor de activeringsmethode, met inbegrip van een factor voor de veroudering van het gebouw. In alle gevallen is deze resterende economische levensduur ten minste gelijk aan de resterende looptijd van de lopende huurovereenkomst. Hetzelfde beginsel geldt voor de operationele marge van de exploitanten, waarmee impliciet rekening wordt gehouden in de actualisatiegraad en het kapitalisatiepercentage.

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

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

Types activa	Reële waarde op 31/12/2021 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens ¹	Min	Max	Gewogen gemiddelde
ZORGVASTGOED	1.795.183.949					
België	1.213.217.395	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
Duitsland	581.966.553	DCF	GHW / m ²	39	186	114
			Inflatie	2,0%	2,0%	2,0%
			Actualisatiegraad	4,1%	6,9%	5,5%
			Actualisatiegraad	5,2%	6,9%	5,4%
			Kapitalisatiegraad	3,8%	6,0%	5,3%
			Resterende duur (jaar)	15	28	23
Totaal	1.795.183.949					

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 vier 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

	31/12/2022	31/12/2021
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	4.901.545	4.601.271
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-3.028.203	-2.081.828
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.873.342	2.519.443
Toevoegingen	528.987	302.904
Verreemdingen	-317.612	-2.628
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-876.294	-947.530
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en verreemdingen	307.946	1.155
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.516.369	1.873.344
bestaande uit: Brutowaarde (excl. IFRS 16)	2.609.832	2.255.450
Gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	2.503.087	2.646.095
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-1.943.822	-1.631.285
Afschrijvingen gerelateerd op gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	-1.652.729	-1.396.918

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

Toelichting 24: Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

	31/12/2022	31/12/2021
Vorderingen		
Borgstellingen	70.784	70.784
Andere langlopende vorderingen	2.151.326.237	1.530.050.600
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	121.187.219	6.720.472
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
Andere		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 40)	736.729.350	629.435.698
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3.009.313.590	2.166.277.554
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-2.298.758	-19.378.593
Andere	0	0
Overige langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-1.558.836	-12.751.668
Langlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-3.586.428	-3.898.490
TOTAAL VAN DE OVERIGE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-7.444.022	-36.028.751
Overige kortlopende financiële verplichtingen		
Kortlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-560.920	-606.249
TOTAAL VAN DE OVERIGE KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-560.920	-606.249

De borgstellingen aan reële waarde (71 k€; 71 k€ op 31 december 2021) omvatten geblokkeerde geldmiddelen in Duitsland.

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 toelichting 14 en 16.

Toelichting 25: Uitgestelde belastingen

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

De 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):

	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/01/2021	0	-7.736.362
Herkomsten	1.071.793	-2.192.490
Afwikkelingen	0	0
Interne herstructureringen (fusies, verandering in rechtsvorm)	0	0
BOEKWAARDE OP 31/12/2021	1.071.793	-9.928.852
	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 01/01/2022	1.071.793	-9.928.852
Herkomsten	956.790	-7.441.457
Afwikkelingen	0	0
Interne herstructureringen (fusies, verandering in rechtsvorm)	0	0
BOEKWAARDE OP 31/12/2022	2.028.583	-17.370.309

Toelichting 26: Handelsvorderingen

	31/12/2022	31/12/2021
Netto handelsvorderingen	12.537.726	11.024.121

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 (35,2 miljoen €).

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

	31/12/2022	31/12/2021
Vervallen op minder dan 90 dagen	681.712	1.494.336
Vervallen op meer dan 90 dagen	170.658	53.400
Subtotaal	852.370	1.547.736
Niet-vervallen	12.324.048	9.532.374
Waardeverminderingen	-638.693	-55.989
BOEKWAARDE	12.537.726	11.024.121

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

	31/12/2022	31/12/2021
Bij het begin van het boekjaar	-55.989	-56.344
Toevoegingen	-754.268	0
Bestedingen	-3.571	0
Terugnages	175.135	355
Fusies / Overdrachten	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-638.693	-55.989

Toelichting 27 : Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	31/12/2022	31/12/2021
Belastingen	1.270.870	1.295.865
Vordering op dochtermaatschappijen	436.014.289	465.020.678
Andere	113.460	64.153
TOTAAL	437.398.619	466.380.696

De belastingvorderingen hebben betrekking op belastingkredieten.

Toelichting 28: Kas en kasequivalenten

	31/12/2022	31/12/2021
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	1.085.659	5.351.686
TOTAAL	1.085.659	5.351.686

Toelichting 29: Overlopende rekeningen

	31/12/2022	31/12/2021
Niet-ervallen vastgoedopbrengsten	-10.807	38.475
Vooraf betaalde vastgoedkosten	49.806	146.369
Overlopende interesten en uitgestelde financiële lasten	6.426.134	1.960.113
Uitgestelde lasten voor de toekomstige projectontwikkelingen	0	0
Andere	375.071	94.933
TOTAAL	6.840.204	2.239.890

Toelichting 30: Eigen vermogen

Aedifica heeft drie kapitaalverhogingen uitgevoerd tijdens het boekjaar 2022:

- 17 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;
- 23 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 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 schuldratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 – zie toelichting 41). Die ratio mag niet meer dan 60% bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 32 & 36). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 31: Voorzieningen

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

- betaling van een kapitaal 'Leven' aan de aangeslotene in geval van leven op de datum van pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' aan de begunstigden 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 begunstigden 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

	31/12/2022	31/12/2021
Langlopende financiële schulden	1.747.809.080	1.480.304.113
Bankinstellingen	970.951.676	683.147.389
Andere	776.857.404	797.156.724
Kortlopende financiële schulden	417.163.975	290.033.338
Bankinstellingen	165.163.975	40.033.338
Andere	252.000.000	250.000.000
TOTAAL	2.164.973.055	1.770.337.451

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

Aedifica beschikt op 31 december 2022 over bevestigde kredieten van 2.058 miljoen €, verleend door 19 banken.

- Aedifica kan 2.006 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke opname wordt in euro gedaan voor een periode van maximum 12 maanden, tegen een vaste marge op basis van het Euribor-tarief dat geldt bij opname.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 6,0% ten bedrage van 49 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 3 miljoen €.

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

ISIN-code	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 €.

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* 1,5% (1,6% in 2021) of 1,7% inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen (1,8% in 2021). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.324 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 gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland, is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als geheel bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa op 31 december 2022 0,2%.

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

Financial debt (in € million)* STATUTORY	Lines	Utilisation	of which treasury notes
31/12/2023	567	412	252
31/12/2024	325	165	-
31/12/2025	531	170	-
31/12/2026	262	109	-
31/12/2027	532	430	50
31/12/2028	317	317	25
> 31/12/2028	566	566	12
Total financial debt as of 31/12/2022	3.100	2.170	339
Weighted Average Maturity (years)**	4,1	5,0	

¹ Bedragen in £ werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (1,12845 £/€).

² Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en niet-gecommiteerde kredietlijnen.

Zonder rekening te houden met de korttermijnfinancieringen (de kortlopende thesauriebewijzen), bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden op 31 december 2022 5,0 jaar.

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	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboekhouding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde
IRS	25.000.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33	-453.245
IRS	75.000.000	02/01/2020	3	2	Non	0,33	-3.634
IRS	50.000.000	01/01/2021	3	3	Oui	0,80	-1.134.505
IRS	50.000.000	03/01/2022	3	2	Oui	0,73	-1.063.461
IRS	25.000.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10	-1.114.780
IRS	50.000.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34	-647.050
IRS	25.000.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69	-1.620.151
IRS	50.000.000	01/07/2024	3	4	Non	0,08	353.075
IRS**	2.916.667	30/09/2019	3	12	Non	1,55	-224.294
IRS	50.000.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64	-584.029
IRS*	9.020.883	01/04/2011	3	32	Oui	4,89	-4.996.058
IRS	25.000.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66	-1.021.501
IRS	15.000.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01	-2.148.400
IRS	8.000.000	01/07/2019	3	10	Non	2,05	-1.170.083
IRS	12.000.000	01/07/2019	3	10	Non	1,99	-1.704.256
IRS	50.000.000	01/02/2022	3	3	Non	0,46	-940.607
IRS*	21.387.500	31/07/2014	3	29	Non	4,39	-9.139.268
IRS	25.000.000	03/07/2019	3	10	Non	1,04	-1.780.851
IRS	200.000.000	01/07/2024	3	4	Non	-0,02	2.231.323
IRS	50.000.000	01/11/2019	3	5	Oui	0,78	-1.411.218
IRS	50.000.000	03/01/2022	3	1	Oui	0,65	-585.887
IRS	50.000.000	03/02/2025	3	4	Non	0,15	294.716
IRS	100.000.000	01/07/2024	3	4	Non	0,07	762.896
IRS	50.000.000	01/07/2024	3	4	Non	0,12	276.034
IRS	50.000.000	02/01/2025	3	4	Non	0,05	493.946
IRS	50.000.000	02/01/2025	3	4	Non	0,06	476.663
IRS	50.000.000	01/11/2019	3	3	Oui	0,39	-386.984
CAP	50.000.000	01/05/2020	3	2	Non	0,00	0
CAP	50.000.000	01/11/2016	3	5	Non	0,50	0
CAP	50.000.000	01/11/2019	3	2	Non	0,50	0
CAP	50.000.000	01/11/2017	3	4	Non	0,25	0
CAP	200.000.000	01/01/2024	3	1	Non	0,00	401.049
CAP	100.000.000	04/01/2021	3	4	Non	0,25	567.964
CAP	100.000.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	431.403
CAP	50.000.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	215.701
CAP	50.000.000	01/07/2021	3	3	Non	0,00	215.701
TOTAL	1.918.325.050						-25.409.790

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

** Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

INSTRUMENT	Referentiebedragen	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekking: Rentevoet (in %)	Reële waarde
Overzicht op 31/12/2022						
IRS	25.000.000	02/08/2019	3	8	Oui	0,33 2.972.111
IRS	50.000.000	01/01/2021	3	3	Non	0,80 1.169.757
IRS	50.000.000	03/01/2022	3	2	Non	0,73 1.202.771
IRS	25.000.000	02/05/2019	3	6	Oui	1,10 1.303.386
IRS	50.000.000	01/02/2022	3	2	Non	0,34 1.510.750
IRS	25.000.000	01/07/2019	3	6	Non	1,69 916.059
IRS	50.000.000	01/07/2024	3	4	Non	0,08 5.301.721
IRS	50.000.000	02/01/2023	3	2	Non	2,80 444.773
IRS	50.000.000	02/01/2023	3	2	Non	2,67 569.522
IRS	50.000.000	02/01/2023	3	5	Non	2,50 1.398.528
IRS**	2.625.000	30/09/2019	3	12	Non	1,55 172.508
IRS	50.000.000	01/01/2021	3	2	Oui	0,64 1.428
IRS*	8.777.888	01/04/2011	3	32	Oui	4,89 -1.558.835
IRS	25.000.000	03/02/2020	3	10	Oui	0,66 3.615.090
IRS	15.000.000	01/07/2019	3	10	Non	2,01 945.022
IRS	8.000.000	1/07/2019	3	10	Non	2,05 485.055
IRS	12.000.000	1/07/2019	3	10	Non	1,99 767.393
IRS	50.000.000	1/02/2022	3	3	Non	0,46 2.829.974
IRS*	20.404.167	31/07/2014	3	29	Non	4,39 -2.298.758
IRS	25.000.000	3/07/2019	3	10	Non	1,04 3.105.882
IRS	200.000.000	1/07/2024	3	4	Non	-0,02 21.936.562
IRS	50.000.000	1/01/2023	3	3	Non	1,58 2.276.354
IRS	50.000.000	1/11/2019	3	5	Oui	0,78 2.216.611
IRS	50.000.000	3/01/2022	3	1	Non	0,65 1.400
IRS	50.000.000	3/02/2025	3	4	Non	0,15 5.004.621
IRS	100.000.000	1/07/2024	3	4	Non	0,07 10.654.014
IRS	50.000.000	1/07/2024	3	4	Non	0,12 5.233.088
IRS	50.000.000	2/01/2023	3	4	Non	1,30 3.435.059
IRS	50.000.000	2/01/2025	3	4	Non	0,05 5.219.476
IRS	50.000.000	2/01/2025	3	4	Non	0,06 5.200.523
IRS	56.422.362	28/07/2022	3	5	Non	2,46 3.733.857
IRS	67.706.834	7/07/2022	3	5	Non	2,43 4.535.078
IRS	56.422.362	28/07/2022	3	5	Non	2,29 4.110.569
CAP	200.000.000	1/01/2024	3	1	Non	0,00 3.386.421
CAP	100.000.000	4/01/2021	3	4	Non	0,25 5.894.730
CAP	100.000.000	1/07/2021	3	3	Non	0,00 4.818.561
CAP	50.000.000	1/07/2021	3	3	Non	0,00 2.409.281
CAP	50.000.000	1/07/2021	3	3	Non	0,00 2.409.281
TOTAL	2.022.358.612					117.329.625
° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap. Aedifica en de bank kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.						
** Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.						

Het totale referentiebedrag van 2.022 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 722 miljoen €;
- lopende en 'out of the money' instrumenten (caps): 300 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 1.000 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (117.330 k€) wordt als volgt opgesplitst: 121.187 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de statutaire 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 116.876 k€.

1.2 Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(€)	31/12/2022	31/12/2021
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-11.513.856	-20.856.135
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	17.971.624	4.272.823
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	3.257.527	3.641.404
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	38.321	224.227
Transfert au compte de réserve du gain réalisé sur la précouverture °	-179.859	1.203.825
EN FIN D'EXERCICE	9.573.756	-11.513.856

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 121.734 k€ (31 december 2021: een opbrengst van 15.984 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 121.768 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een opbrengst van 21.229 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

	31/12/2022	31/12/2021
Handelsschulden	6.551.037	6.451.745
Exit taks	0	297.798
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		
Belastingen	3.341.120	2.511.098
Bezoldigingen en sociale lasten	3.315.846	2.631.728
Andere		
Dividenden van de voorbije boekjaren	24.239	23.053
Schulden tegenover dochterondernemingen	2.780.292	234.607
TOTAAL	16.012.534	12.150.029

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

Toelichting 35: Overlopende rekeningen

	31/12/2022	31/12/2021
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.535.161	2.364.232
Gelopen niet-vervallen interesten	6.023.613	7.109.968
Andere niet-vervallen kosten	584.618	627.390
TOTAAL	9.143.392	10.101.590

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. 1,1 miljoen € op 31 december 2022.

Op 31 december 2022 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als geheel bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de 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 2021 heeft de Groep 2.170 miljoen € (31 december 2021: 1.526 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 3.100 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 gecommiteerde pipeline van ontwikkelingsprojecten ten bedrage van ca. 14 miljoen €.

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 2021 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 en dat de EBITDA groter dient te zijn dan tweemaal de netto financiële lasten.

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' clauses). 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 412 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 874 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 883 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 19 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (31 december 2021: 285 miljoen € hoofdsom en 14 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	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-681.813	-3.453.184	-3.602.482	-7.737.479
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-8.421.576	-36.826.845	-7.929.696	-53.178.117
Op 31/12/2021	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.519.170	-5.330.557	-4.207.314	-13.057.041
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-3.146.222	-9.786.095	-9.576.861	-22.509.178

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 gewapt 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 dekking 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 kredietverstrekende 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 verschillende vooraanstaande nationale en Europese banken om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Daarbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten, met dien verstande dat het tegenpartijrisico niet kan worden uitgesloten en dat het falen van één of meer van de tegenpartijen van Aedifica een negatieve impact kan hebben op de activa, de activiteiten, de financiële positie en de vooruitzichten van de Vennootschap.

In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten de kredietovereenkomsten 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

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

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

Toelichting 37: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

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

1. Verbintenissen

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

NAAM	Land	Type	Vooruitgang	Budget (in miljoen €)
Am Marktplatz	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	2
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	4
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	1
Bois de la Pierre	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	3
Haus Marxloh	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	4
In de Gouden Jaren	BE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	1
Renovatieproject Orpea Brussel	BE	Renovatie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	14
Résidence le Douaire	BE	Acquisitie	Project/forward purchase onder opschortende voorwaarden	17
Seniorenzentrum Berghof	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	2
Seniorenzentrum Talblick	DE	Renovatie & uitbreiding	Lopend (forward funding)	1
TOTAAL				49

Prijsaanpassing ('earn out')

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

2. Voorwaardelijke verplichtingen**2.1 Kredietovereenkomsten**

Aedifica heeft in het kader van haar kredietovereenkomsten, binnen de wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden verleend op bepaalde onroerende goederen. Het gaat in totaal om ca. 0,2% 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:

VERWERVINGEN	Land	Waarde van de gebouwen*	Verwervingsdatum**	Wijze van integratie
		(in miljoen €)		
Seniorenhaus Lessingstrasse	Duitsland	9	01/02/2022	Verwerving van gebouw
Mühlhausen	Duitsland	8	29/06/2022	Verwerving van gebouw
TOTAAL		17		

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

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

VERKOPEN	Land	Verkoopprijs	Datum van verkoop
		(in miljoen €)	
Logis de Famenne - Boule de Cristal	België	-2,3	27/04/2022
TOTAAL		-2,3	

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

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

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

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

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen-register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België ¹	Dochtervennootschap	0879.109.317	100
Immobie 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 °°	Duitsland	Dochtervennootschap	HRB115795	94 ¹³
Aedifica Residenzen 3 GmbH °°	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
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

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
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 (Amptill) Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	11159774	100
Aedifica UK (Hailsham) Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	11159930	100
Marches Care Holdings Limited	Verenigd Koninkrijk	Dochtervennootschap	7097091	100
Priesty 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 Oy	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 Kurtilantie	Finland	Dochtervennootschap	3201659-2	100
Koy Espoon Vuoripirttie	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 Vuoripirttie	Finland	Dochtervennootschap	2842931-9	100
Koy Euran Käräjämaentie	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 Ruununmyllytie	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 Käräjäntuvantie	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 Pakarituventie	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 Kangaslammentie	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
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 Väliharjuntie	Finland	Dochtervennootschap	2639227-6	100
Koy Jyväskylän Vävypojanpolku	Finland	Dochtervennootschap	2960547-6	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
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 Uittontie	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 Mäntyveräjätie	Finland	Dochtervennootschap	2688361-4	100
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Finland	Dochtervennootschap	2940754-1	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finland	Dochtervennootschap	2224949-9	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finland	Dochtervennootschap	3112115-5	100
Koy Keravan Lehmskatu	Finland	Dochtervennootschap	3256470-8	100
Koy Keravan Männiköntie	Finland	Dochtervennootschap	2774061-5	100
Koy Keuruun Tehtaantie	Finland	Dochtervennootschap	2877302-1	100
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finland	Dochtervennootschap	2692080-9	100
Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finland	Dochtervennootschap	2955766-2	100
Koy Kokkolan Kaarlelankatu 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 Särmääjänkatu 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 Pirtinkaari	Finland	Dochtervennootschap	2873993-1	100
Koy Kuopion Portti A2	Finland	Dochtervennootschap	2874104-6	100
Koy Kuopion Rantaraitti	Finland	Dochtervennootschap	2770280-3	100
Koy Kuopion Sipilikatu	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 Laihian 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
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

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
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 Juhlarasssi	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 Ukkoherantie A	Finland	Dochtervennootschap	3141465-2	100
Koy Oulun Ukkoherantie 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 Pihlputaan Nurmelaanpolku	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 Haarapääskytie	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 Raisen 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 Sinisiipi	Finland	Dochtervennootschap	2479104-6	100
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	Finland	Dochtervennootschap	2878144-3	100
Koy Sipoon Aaretie	Finland	Dochtervennootschap	2870619-5	100
Koy Sotkamon Kirkkotie	Finland	Dochtervennootschap	2917890-2	100
Koy Tampereen Haiharansuu	Finland	Dochtervennootschap	3192647-1	100
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

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finland	Dochtervennootschap	2660277-1	100
Koy Turun Vakiniituntie	Finland	Dochtervennootschap	2648689-7	100
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö	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 ⁹	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
Norrälje 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
Staffanstorps 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
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 Bäling Lövsta 1 LSS boende AB	Zweden	Dochtervennootschap	556908-5391	100
Uppsala Bäling 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

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in het kapitaal (in %)
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 Immo NV (gevestigd Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België) zijn alle Belgische vennootschappen gevestigd te Belliardstraat 40 (bus 11) in 1040 Brussel (België).
2. Alle Duitse vennootschappen zijn te Gervinusstrasse 15-17, 60322 Frankfurt am Main (Duitsland) gevestigd.
3. Alle Luxemburgse vennootschappen zijn rue Guillaume J. Kroll 12 C in 1882 Luxembourg (Luxemburg) gevestigd.
4. Alle Nederlandse vennootschappen zijn te Amstelplein 54, 1096 BC Amsterdam (Nederland) gevestigd.
5. Alle vennootschappen in Jersey zijn 47 Esplanade in St. Helier JE1 OBD (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 (Spain).
12. De overblijvende 75% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
13. De overblijvende 6% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
14. De overblijvende 50% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is met Aedifica.
15. De overblijvende 25% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is met Aedifica.

Toelichting 41: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuu

		31/12/2022	31/12/2021
Statutaire schuldgraad (max. 65%)			
Langlopende financiële schulden		1.747.809.080	1.480.304.113
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+	3.586.428	3.898.490
Handelsschulden en andere langlopende schulden	+	0	0
Kortlopende financiële schulden	+	417.163.975	290.033.338
Andere kortlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+	560.920	606.249
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	16.012.534	12.150.029
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	=	2.185.132.937	1.786.992.219
Totaal activa		5.368.896.440	4.475.063.464
Indekkingsinstrumenten	-	-121.187.219	-6.720.472
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	=	5.247.709.221	4.468.342.992
Schuldgraad (in %)	/	41,6%	40,0%
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 60%		963.492.596	894.013.576
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 65%		1.225.878.057	1.117.430.726

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

Zie hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen: Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, CBRE GmbH, Jones Lang LaSalle SE.

Toelichting 42: Reële waarde

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

€	31/12/2022	31/12/2021
Vaste activa		
Financiële vaste activa	3.009.313.711	2.166.277.675
<i>a. Indekkingsinstrumenten</i>	<i>121.187.219</i>	<i>6.720.472</i>
<i>b. Andere</i>	<i>2.888.126.371</i>	<i>2.159.557.082</i>
Vlottende activa		
Handelsvorderingen	12.537.726	11.024.121
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	437.398.619	466.380.696
Kas en kasequivalenten	1.085.659	5.351.686
Langlopende verplichtingen		
Langlopende financiële schulden	-1.747.809.080	-1.480.304.113
Andere langlopende financiële verplichtingen	-7.444.022	-36.028.751
<i>a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>	<i>-3.857.594</i>	<i>-32.130.261</i>
<i>b. Andere</i>	<i>-3.586.428</i>	<i>-3.898.490</i>
Kortlopende verplichtingen		
Kortlopende financiële schulden	-417.163.975	-290.033.338
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	-16.012.534	-12.150.029
Andere kortlopende financiële verplichtingen		

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.

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NL over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Aedifica NL (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2022, over de resultatenrekening, het overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het overzicht van de kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "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 Jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 11 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Aedifica NL, die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening, het overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het overzicht van de kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 5.368.896.440 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 309.461.537.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, alsook van haar resultaten over 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 Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de 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 controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

**Verslag van de commissaris van 3 april 2023 over de Jaarrekening
van Aedifica NL over het boekjaar afgesloten
op 31 december 2022 (vervolg)**

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 Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de 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 (35%) van de activa van de Vennootschap.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, de waarde-wijzigingen 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 (verdisconteringsvoet, 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 Vennootschap maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) 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 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 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 geclassificeerd 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 effectiviteitstests

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 Statutaire Jaarrekening beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft 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 en met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel 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 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 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 Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de 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 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 Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap 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 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;
- ▶ 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 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 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 niet langer gehandhaafd kan worden;

**Verslag van de commissaris van 3 april 2023 over de Jaarrekening
van Aedifica NL over het boekjaar afgesloten
op 31 december 2022 (vervolg)**

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze 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.

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 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, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

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 Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, 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 sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de 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 Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.

- ▶ Wij hebben de vermogensrechtelijke gevolgen voor de Vennootschap van de beslissing betreffende het belangenconflict zoals beschreven in de besluiten van het bestuursorgaan beoordeeld. Het jaarverslag vermeldt de beslissing van het bestuursorgaan op datum van:

- 22 maart 2022 met betrekking tot de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité (variabele verloning op korte termijn 2021), de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité (LTIP 2022), de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité (variabele incentives op korte termijn variabel 2022: KPI's + prestatieniveaus), de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité (variabele incentives op lange termijn voor de prestatiecyclus 2022-2024: KPI's + prestatieniveaus) en de reiskostenvergoeding voor nietinwonende bestuurders
- 29 maart 2022 met betrekking tot de Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: STI variable 2022 (KPI's + performance levels), de vergoeding van de leden van het uitvoerend comité (LTI variabel voor de prestatiecyclus 2022-2024 en KPI's + prestatieniveaus) en de vaste vergoeding van de leden van het uitvoerend comité

- ▶ 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

23JK0199

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.

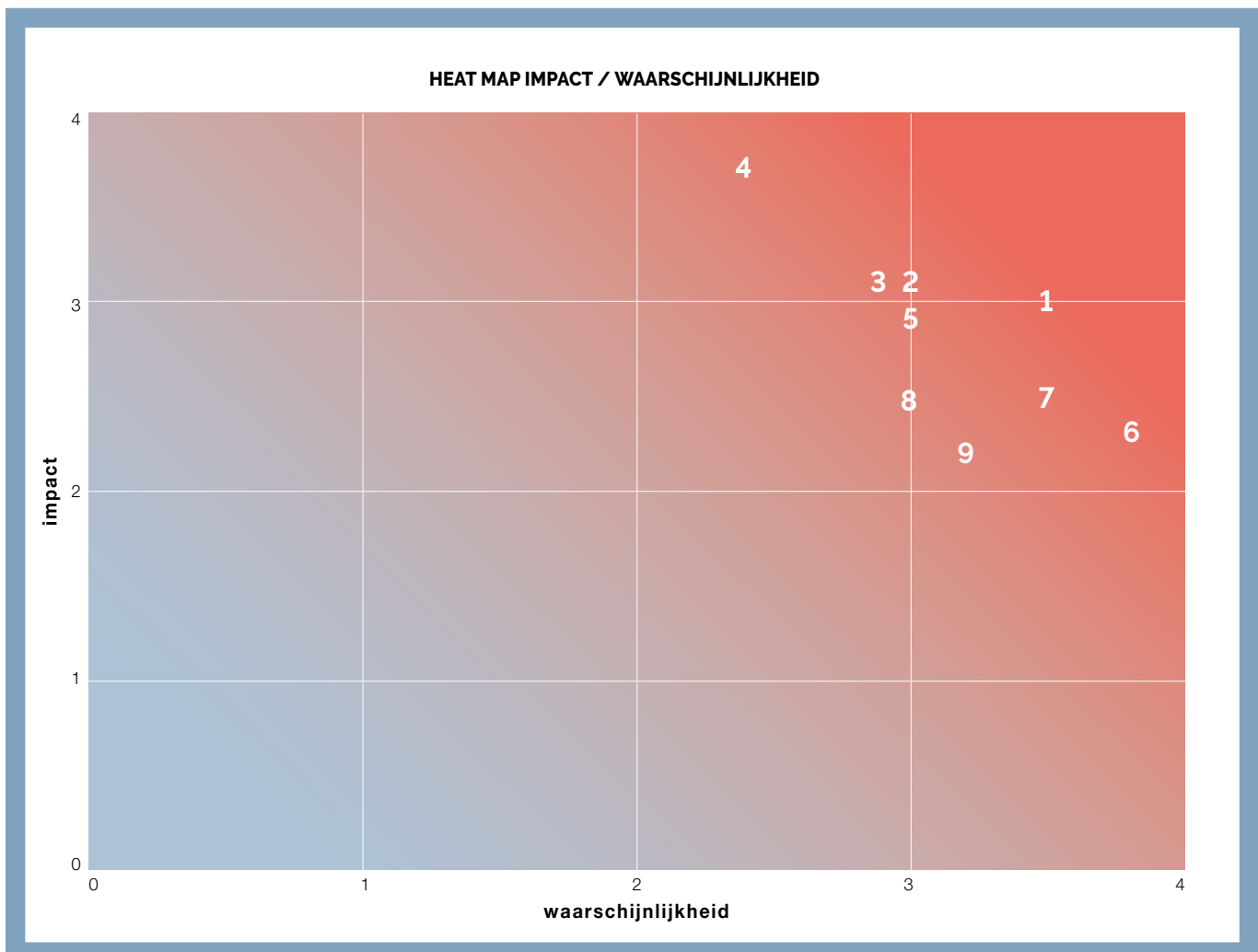
Aedifica verbindt zich ertoe deze risico's en onzekerheden zo goed mogelijk te beheersen door de indicatoren ervan op permanente basis op te volgen. Bovendien is Aedifica ervan overtuigd dat risicobeheer niet alleen op het niveau van de Raad van Bestuur moet worden besproken, maar ook moet worden geïntegreerd 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 kapitaal financiering 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, dividend 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 verstrekkeurs 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 nettoresultaten 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 inflatiestijgingen door te rekenen in haar huurinkomsten. Als het inflatiepercentage niet wordt omgezet in een huurverhoging, zou dat het toekomstige groeipotentieel van de huurinkomsten kunnen aantasten. De evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille bedraagt 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 pand-rechten, 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.

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)



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.

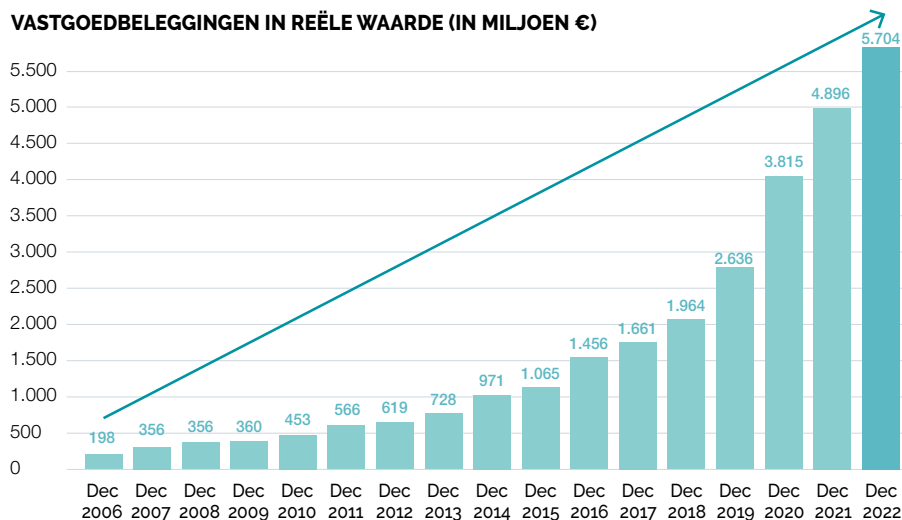
5,5%
gemiddeld
brutorendement

622
gebouwen
2.203.000 m²
35.600
bewoners
>11.500
kinderen

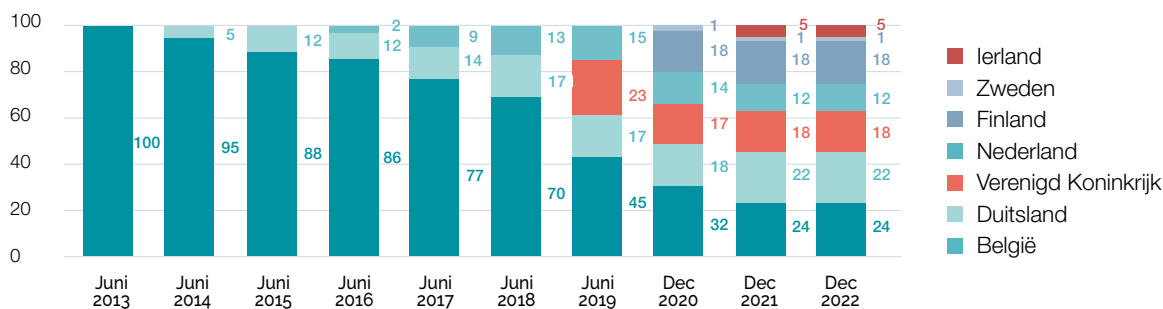
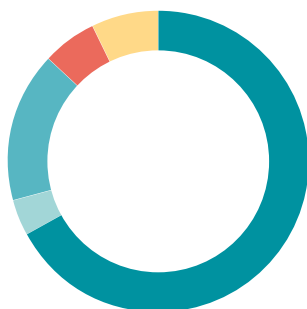
1. Bedragen in £ en SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2022 (0,88617 £/€ en 11,17069 SEK/€).

2. Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

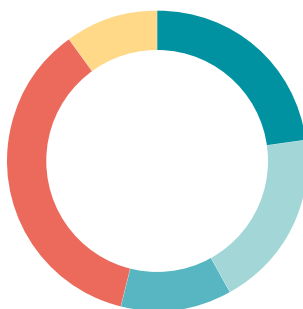
3. Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de waarderingsdeskundigen), die om de drie maanden wordt herschat. Voor zorgvastgoed is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ('triple net' contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderfing worden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

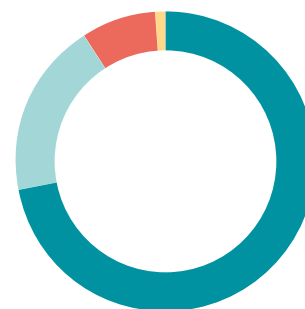
23%
samengesteld
jaarlijks
groeipercentage

GEOGRAFISCHE SPREIDING IN REËLE WAARDE (%)**VERDELING PER GEBOUWTYPE
IN REËLE WAARDE (%)**

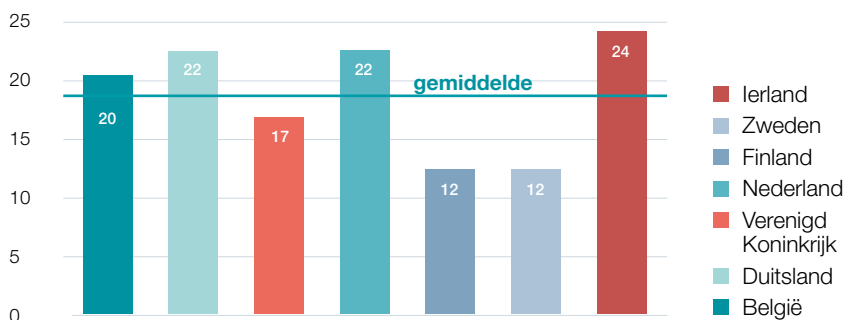
- 67% Woonzorgcentra
- 4% Seniorenhuisvesting
- 16% Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming
- 6% Kinderdagverblijven
- 7% Andere zorggebouwen

GEBOUWLEEFTIJD IN M²

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

**RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE
HUUROVEREENKOMSTEN (%)**

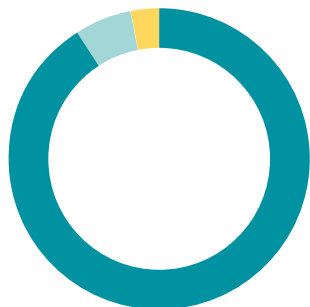
- 73% ≥15 jaar
- 18% 10-15 jaar
- 8% 5-10 jaar
- 1% <5 jaar

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

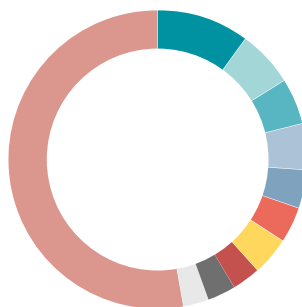
Aedifica's vastgoedbeleggingen zijn verzekerd voor een totale waarde van 5.110 miljoen €.

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%.

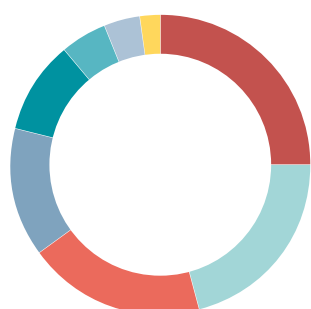
6. Dit project wordt ontwikkeld binnen de joint venture met de Korian-groep. Aedifica en Korian financieren elk 50% van het totale budget. In deze tabel wordt uitsluitend rekening gehouden met het deel van het budget dat Aedifica zal financieren.

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 (%)



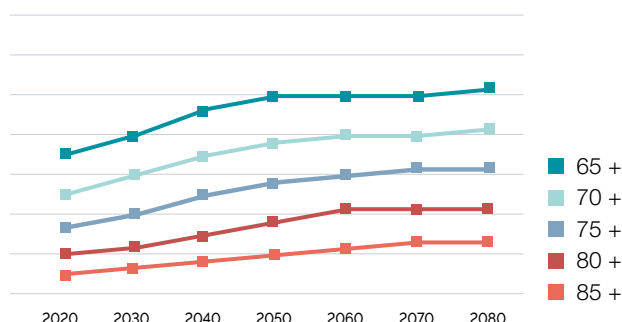
- 25% Ierland
- 21% Duitsland
- 19% Verenigd Koninkrijk
- 14% Finland
- 10% België
- 5% Nederland
- 4% Zweden
- 2% Spanje

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.

- 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).
- Deze sectie is opgesteld door Aedifica op basis van informatie van de waarderingsdeskundigen en Eurostat.
- 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.

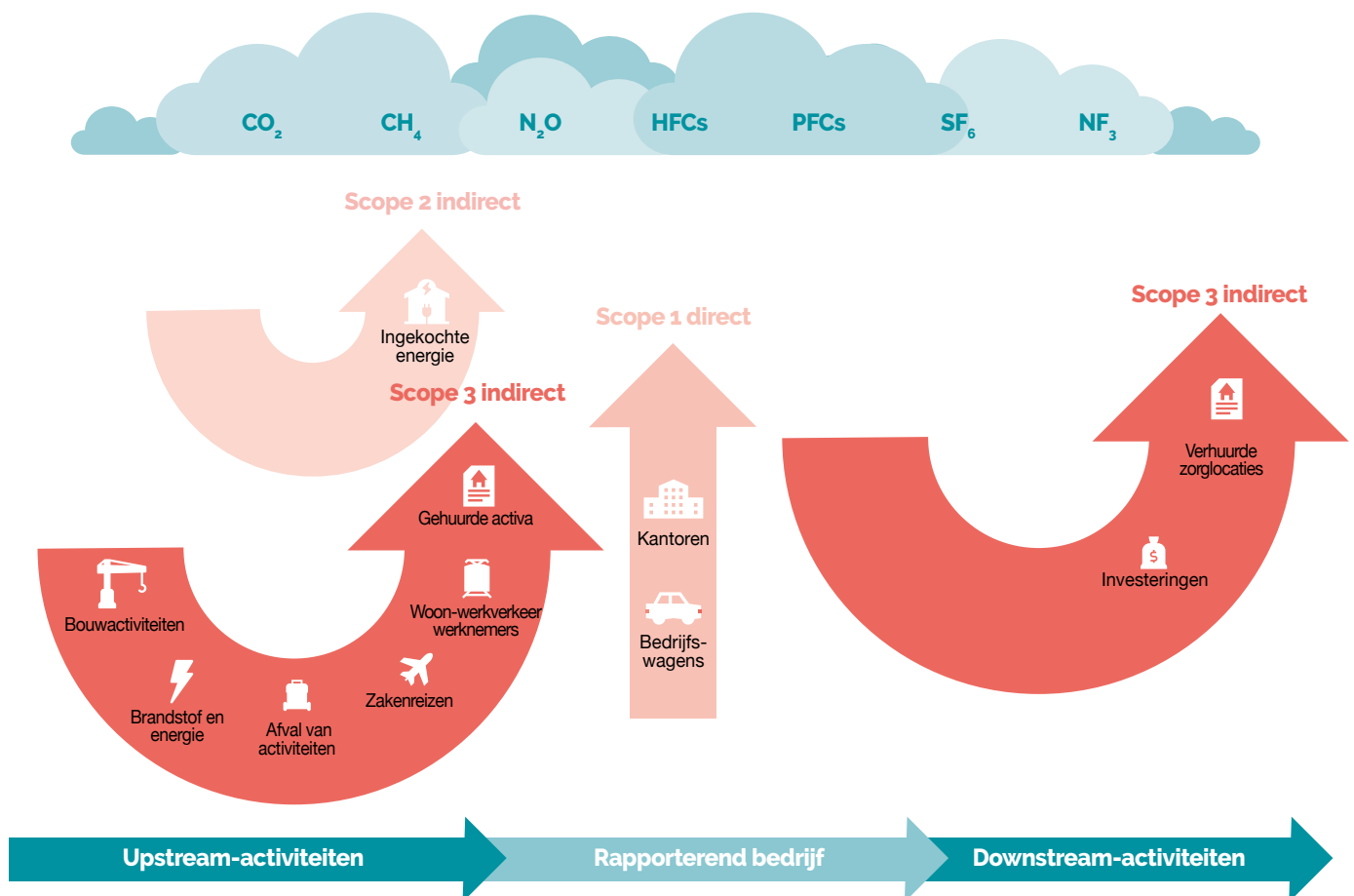


De ecologische voetafdruk van onze portefeuille & onze huurders verkleinen

- 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

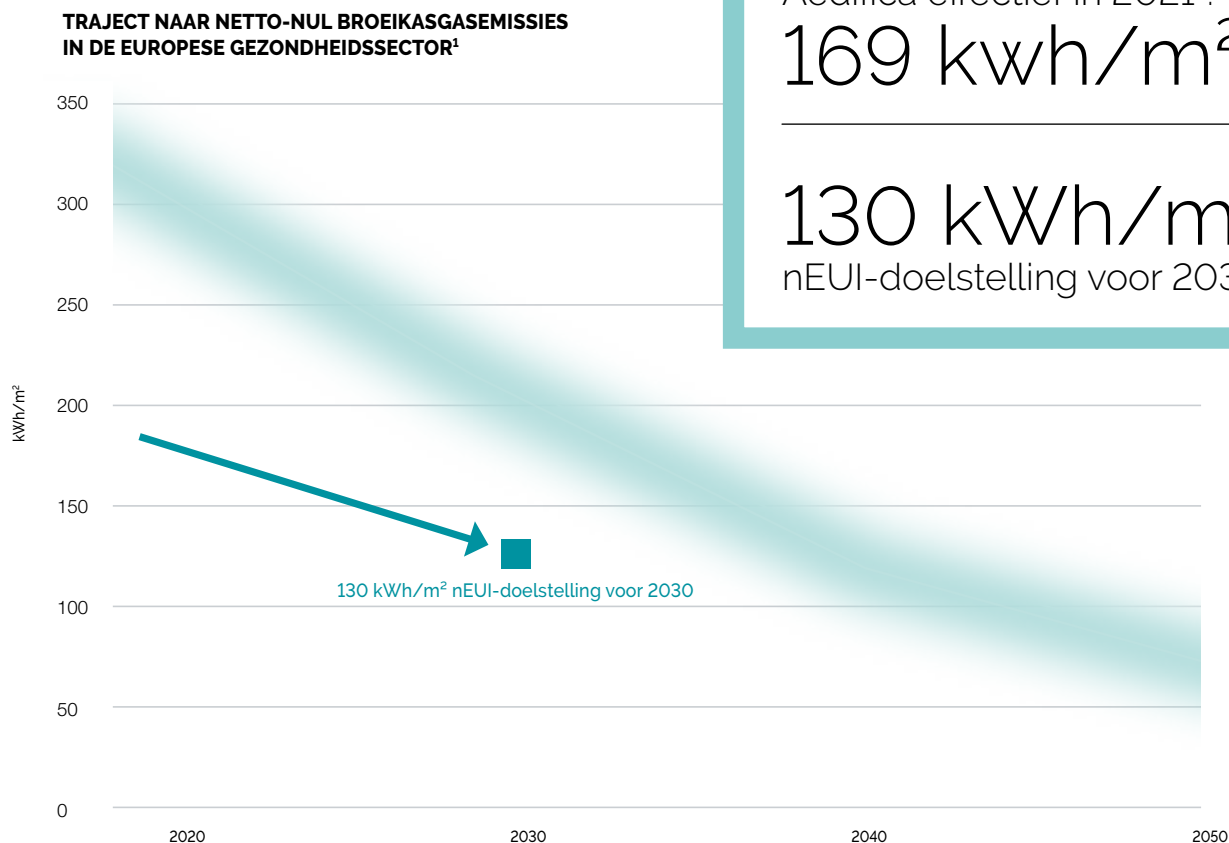
Om CO₂-neutraal te worden, implementeert Aedifica een net zero carbon pathway dat elk aspect van de bedrijfsactiviteiten omvat. Elk van deze activiteiten draagt bij tot onze doelstelling om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen tot netto-nul te reduceren. Het zal een ambitieuze uitdaging worden waarbij 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
- Investering: 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
- Investering: 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'.

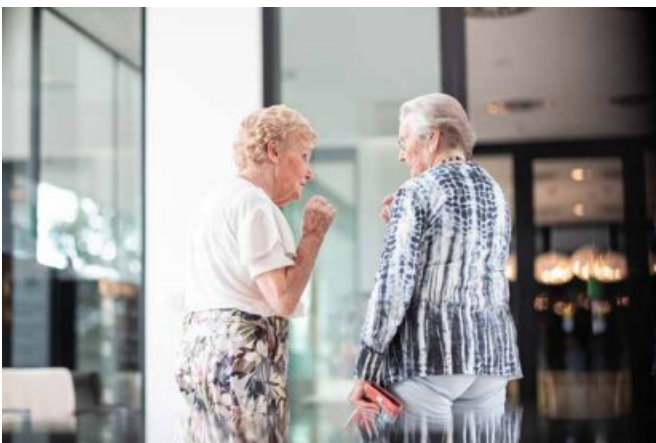
De zorgcampus werd gebouwd op een zeer compacte manier en met een goed geïsoleerde gebouwschil om de energievraag te minimaliseren en zo goed mogelijk aan de (toekomstige) comfortvereisten te voldoen. Om zo duurzaam mogelijk in de resterende energiebehoefte te voorzien, werd het gebouw uitgerust met 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
- Investering: 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

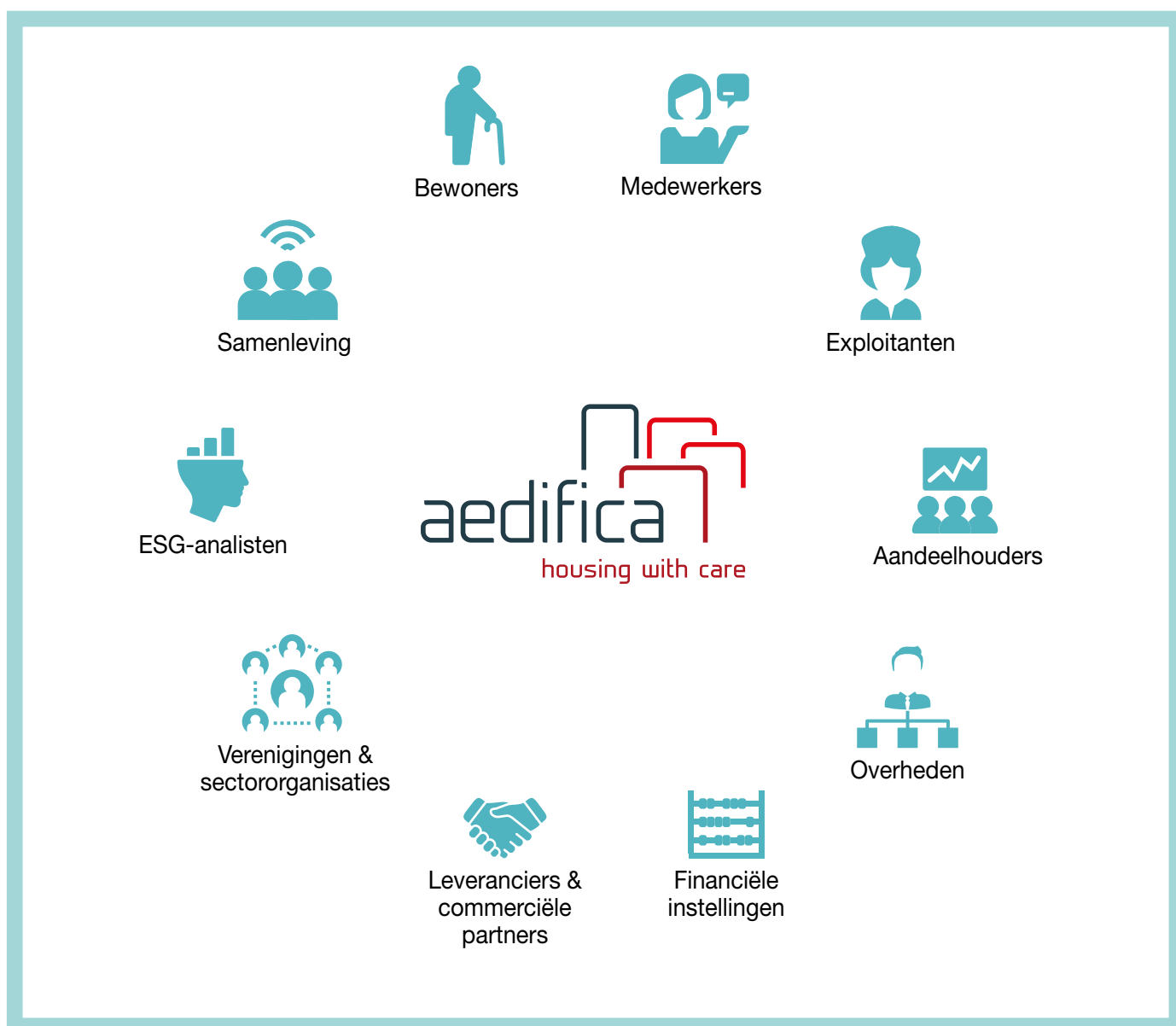


Muziektherapie
voor bewoners van
woonzorgcentra



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 • Conditietmeting 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 zorginspectieverslagen 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 zorgkwaliteitsnormen 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 gemeenschappen 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

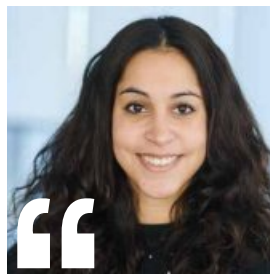
Via Aedifica's Community Days-programma krijgen onze medewerkers de kans om één werkdag per jaar te besteden aan vrijwilligerswerk in één van onze zorggebouwen. Daardoor kunnen ze niet alleen hun band aanscherpen met de gemeenschappen waarin we onze activiteiten uitoefenen en die beter begrijpen, maar 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 vervoeren 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

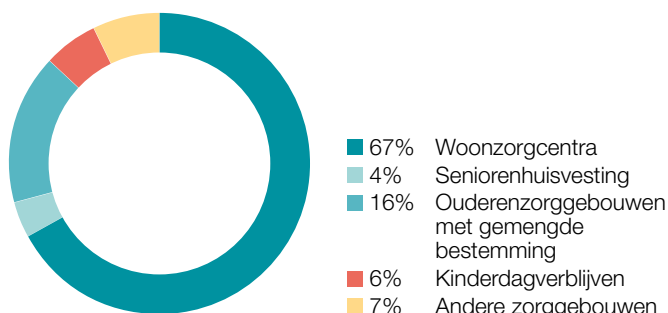
Bijdragen aan de samenleving door kwaliteitsvolle zorglocaties aan te bieden

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

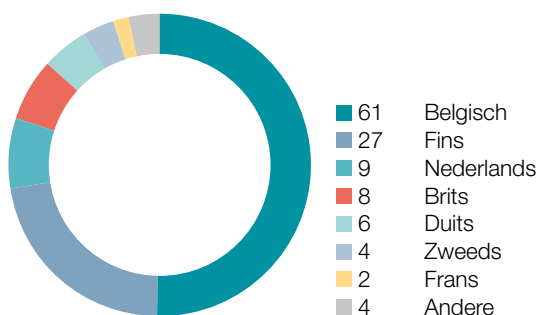


109,3
VTE's

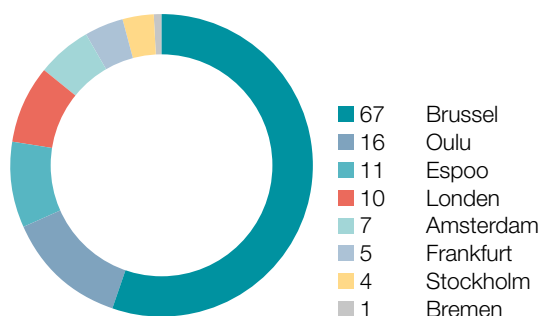


41 jaar
gemiddelde
leeftijd

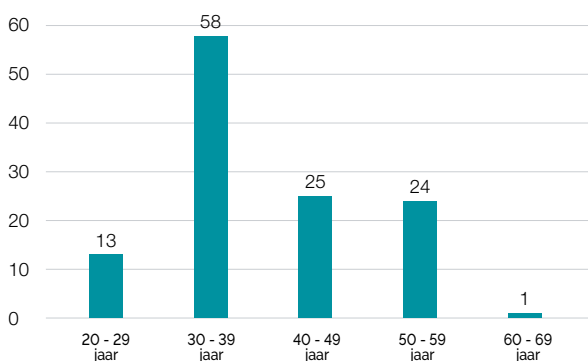
NATIONALITEITEN



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.

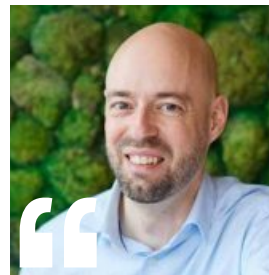
Dit jaar hebben we de scope van de enquête verder uitgebreid: naast werknemers in België, Duitsland en Nederland werden nu ook de teams in het Verenigd Koninkrijk en Zweden bevroegd. Na een diepgaande analyse van de bedrijfscultuur evalueerde de survey onze werkplek op basis van het vertrouwen dat medewerkers 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
DIGNEF,
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 resultaat-gebonden 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 investerings-uitgaven 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		
Kouvola 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

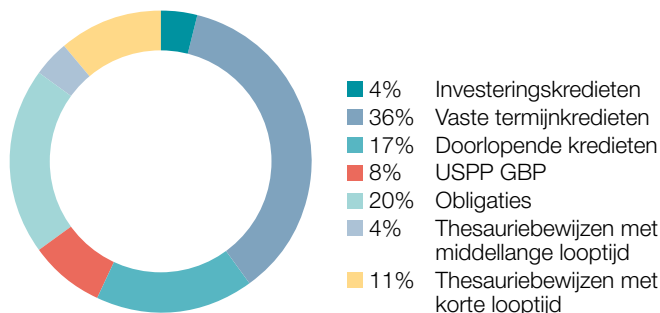
van investeerders uitte zich in een orderboek van 1,8 miljard €, ruim 3,6 keer de omvang van de transactie.

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.

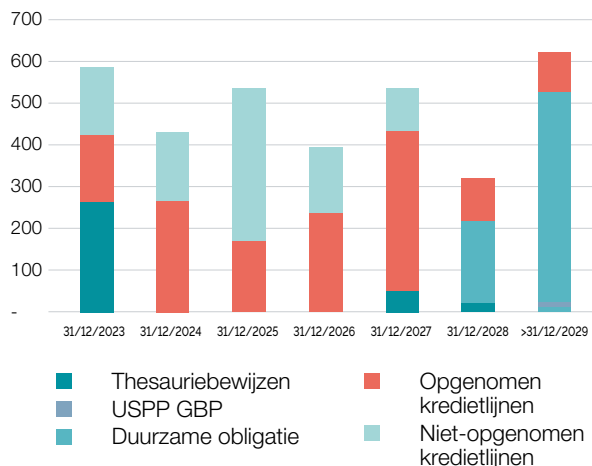
De obligatie is genoteerd op de Beurs van Luxemburg (Euro MTF Market) sinds 9 september 2021.

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 (%)



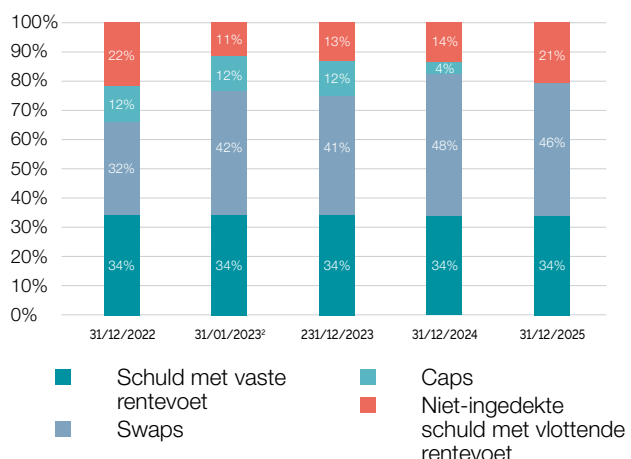
VERVALDATA FINANCIËLE SCHULDEN (IN MILJOEN €)



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.

RENTEAFDEKKING¹



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 vervaldata 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 desinvesteringsactiviteiten 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



BEL ESG
by 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:

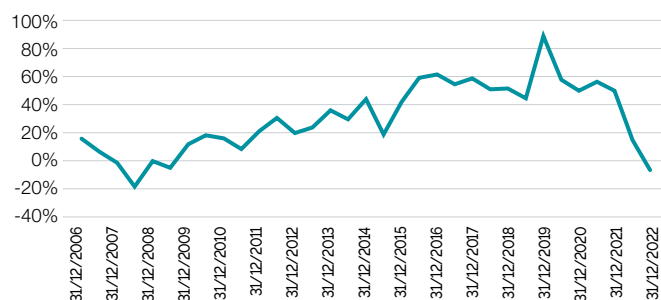
- een korting van 4,5% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*
- een korting van 8,0% ten opzichte van het nettoactief per aandeel

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.

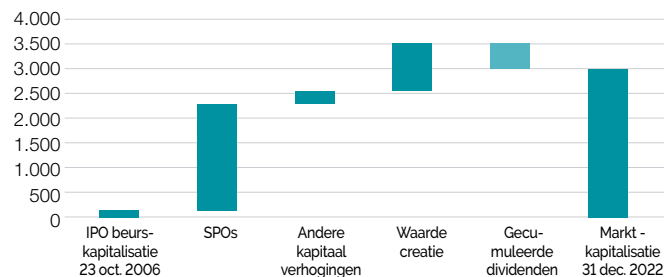
PREMIE OF DISCOUNT VAN DE BEURSKOERS



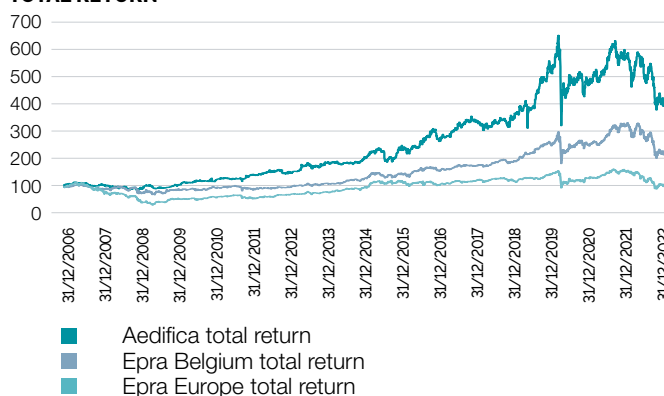
BEURSKAPITALISATIE (IN MILJOEN €)



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.

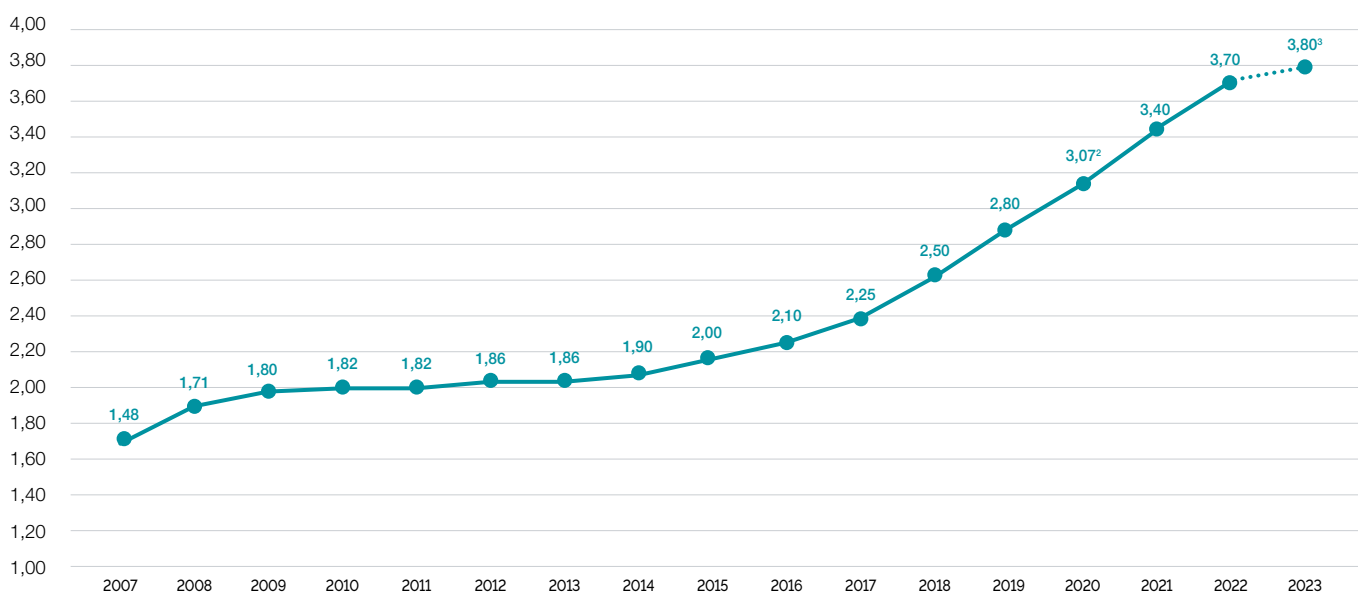
3.2 Dividend

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



39%	België
15%	Verenigde Staten
8%	Verenigd Koninkrijk
6%	Nederland
5%	Frankrijk
4%	Luxemburg
2%	Ierland
2%	Zweden
14%	Andere
5%	Niet-geïdentificeerd

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

Villa Florian -
Blaricum (NL)



SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Voltijds	1001	45,7	25,9	19,8
Deeltijds	1002	5,7	1,3	4,4
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	50,2	26,9	23,3

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds	1011	74.883	44.640	30.243
Deeltijds	1012	7.260	1.393	5.867
Totaal	1013	82.143	46.033	36.110

Personeelskosten

Voltijds	1021	6.342.291	3.780.830	2.561.461
Deeltijds	1022	479.263	91.958	387.305
Totaal	1023	6.821.554	3.872.788	2.948.766

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1003	459.940	261.121	198.819

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	41,0	20,9	20,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	97.095	54.312	42.783
Personeelskosten	1023	7.366.685	4.156.286	3.210.399
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	448.180	252.863	195.317

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	41,0	20,9	20,1
1013	97.095	54.312	42.783
1023	7.366.685	4.156.286	3.210.399
1033	448.180	252.863	195.317

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	47	8	53,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	47	8	53,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	27	2	28,6
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1202	7	2	8,6
universitair onderwijs	1203	20	.....	20,0
Vrouwen	121	20	6	24,8
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	1	.....	1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	6	2	7,6
universitair onderwijs	1213	13	4	16,2
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	47	8	53,4
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,1	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	56	.....
Kosten voor de vennootschap	152	1.134	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	13	2	14,6
210	12	2	13,6
211	.....	.....	.....
212	.....	.....	.....
213	1	.....	1,0

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	6	1	6,9
310	5	1	5,9
311	.....	.....	.....
312	.....	.....	.....
313	1	.....	1,0
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	3	.....	3,0
343	3	1	3,9
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	8	5811	5
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	132	5812	64
Nettokosten voor de vennootschap	5803	8.395	5813	6.845
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	8.395	58131	6.845
waarvan betaalde bijdragen en storting aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	.....	5831	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	.....	5832	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5823	.....	5833	.....
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841	.....	5851	.....
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	.....	5852	.....
Nettokosten voor de vennootschap	5843	.....	5853	.....