

JAARREKENING

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: AEDIFICA , gereguleerde vastgoedvennootschap.....

Rechtsvorm¹: Naamloze Vennootschap.....

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

Postnummer: 1040.....Gemeente: BRUSSEL.....

Land: België.....

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Franstalige.....

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

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer 0877.248.501

DATUM 10 / 08 / 2023 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in EURO'S³ goedgekeurd door de algemene vergadering van 13/ 05 / 2025

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/ 01 /2024 tot 31 / 12 / 2024

Vorig boekjaar van 01 / 01/2023 tot 31 / 12 / 2023

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

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening²:

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

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Ingrid DAERDEN
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Stefaan GIELENS
Gedelegeerd bestuurder

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

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

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

Serge WIBAUT (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur - 11/05/2027
Stefaan GIELENS (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Gedelegeerd bestuurder - 11/05/2027
Ingrid DAERDEN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder - 12/05/2026
Sven BOGAERTS (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder - 12/05/2026
Charles-Anoine VAN AELST (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder - 12/05/2026
Raoul THOMASSEN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder - 09/05/2028
Pertti HUUSKONEN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder - 12/05/2026
Elisabeth ROBERTI-MAY (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder - 11/05/2027
Luc PLASMAN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder - 12/05/2026
Marleen WILLEKENS (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder - 12/05/2026
Katrien KESTELOOT (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder - 11/05/2027
Kari PITKIN (Bestuurder vennootschappen) Belliardstraat 40 bus 11, 1040 Etterbeek, België	Bestuurder 14/05/2024 - 11/05/2027
ERNST & YOUNG BEDRIJFSREVISOREN BV Nr.: 0446.334.711 Kouterveldstraat 7B bus 001, 1831 Diegem, België Lidmaatschapsnr.: B160	Commissaris - 11/05/2027

Vertegenwoordigd door:

Nr.	0877.248.501	VOL-kap 2.1
-----	--------------	-------------

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

Christophe BOSCHMANS
(Bedrijfsrevisor)
Kouterveldstraat 7 bus 001, 1831 Diegem, België
Lidmaatschapsnr.: A02353

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

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

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Resultatenrekening

(€)	Toelichtingen	31/12/2024	31/12/2023
I. Huurinkomsten	4	102.831.224	105.006.916
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-224.938	-629.461
Nettohuurresultaat		102.606.286	104.377.455
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	2.167.540	1.949.869
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	5	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	5	-2.177.753	-1.954.144
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	1.420	-8.410
Vastgoedresultaat		102.597.493	104.364.770
IX. Technische kosten	6	-1.365.620	-1.135.632
X. Commerciële kosten	6	0	0
XI. Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	6	-447	-6.035
XII. Beheerkosten vastgoed	6	1.225.922	1.190.196
XIII. Andere vastgoedkosten	6	103.412	-200.735
Vastgoedkosten		-36.733	-152.206
Operationeel vastgoedresultaat		102.560.760	104.212.564
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-19.449.390	-19.132.522
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	7	462.474	1.811.971
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		83.573.844	86.892.013
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	8	-430.252	-552.860
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	9	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	-25.936.124	-64.364.587
XIX. Ander portefeuilleresultaat	20	0	-8.555.485
Operationeel resultaat		57.207.468	13.419.081
XX. Financiële opbrengsten	12	168.243.133	145.006.756
XXI. Netto-interestkosten	13	-38.587.067	-39.501.803
XXII. Andere financiële kosten	14	-6.677.943	-4.889.397
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15	-15.737.443	-49.097.881
Financieel resultaat		107.240.680	51.517.675
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	16	-928.534	-1.406.658
Resultaat voor belastingen		163.519.614	63.530.098
XXIV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	17	-6.977.510	-997.121
XXV. Exit taks	17	134.730	87.671
Belastingen		-6.842.780	-909.450
Nettoresultaat		156.676.834	62.620.648
Gewoon resultaat per aandeel (€)	18	3,29	1,43
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	18	3,29	1,43

Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(€)	31/12/2024	31/12/2023
I. Nettoresultaat	156.676.834	62.620.648
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS ¹	1.114.797	-2.292.953
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting ²	-3.869.520	-2.484.088
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	153.922.111	57.843.607
1. Komt overeen met "Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)", zoals uiteengezet in toelichting 32. 2. Omvat hoofdzakelijk de overdracht naar de resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten en de afschrijving van de beëindigde derivaten (zie toelichting 32).		

Balans

ACTIVA		31/12/2024	31/12/2023
(€)	Toelichtingen		
I. Vaste activa			
A. Goodwill	19	0	0
B. Immateriële vaste activa	20	1.029.207	1.531.397
C. Vastgoedbeleggingen	21	1.819.753.124	1.855.973.695
D. Andere materiële vaste activa	22	2.597.448	1.513.319
E. Financiële vaste activa	23 & 32	3.394.797.317	3.184.283.388
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	24	495.755	2.483.799
Totaal vaste activa		5.218.672.851	5.045.785.598
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	21	10.900.000	11.611.997
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	25	9.747.760	10.258.734
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	476.112.593	419.189.319
F. Kas en kasequivalenten	27	6.539.383	2.735.059
G. Overlopende rekeningen actief	28	16.405.619	18.025.289
Totaal vlottende activa		519.705.355	461.820.398
TOTAAL ACTIVA		5.738.378.206	5.507.605.996

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
(€)				
EIGEN VERMOGEN		Toelichtingen 29	31/12/2024	31/12/2023
A.	Kapitaal		1.203.638.064	1.203.638.064
B.	Uitgiftepremies		1.719.001.071	1.719.001.071
C.	Reserves		377.224.926	484.463.327
	a. Wettelijke reserve		0	0
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		215.573.434	266.179.912
	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		1.708.110	4.344.334
	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		62.153.216	111.144.376
	f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		-3.874.447	-4.470.493
	g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		0	0
	h. Reserve voor eigen aandelen		-459.089	-30.659
	j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen		-362.966	-244.467
	k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-11.284.077	-13.845.825
	m. Andere reserves		-668.860	-3.276.625
	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		107.636.051	116.169.555
	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.		6.803.554	8.493.219
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		156.676.834	62.620.648
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			3.456.540.895	3.469.723.110
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			3.456.540.895	3.469.723.110
VERPLICHTINGEN				
I.	Langlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	30	0	0
B.	Langlopende financiële schulden	31	1.813.110.767	1.698.085.394
	a. Kredietinstellingen		1.011.027.507	906.250.404
	c. Andere		802.083.260	791.834.990
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	23	18.124.608	16.309.259
	a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	32	10.921.679	9.760.430
	b. Andere		7.202.929	6.548.829
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	24	16.404.966	15.263.777
Totaal langlopende verplichtingen			1.847.640.341	1.729.658.430
II.	Kortlopende verplichtingen			
A.	Voorzieningen	30	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden	31	405.775.567	286.882.672
	a. Kredietinstellingen		125.725.567	70.282.672
	c. Andere		280.050.000	216.600.000
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	23	1.111.889	762.342
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	21.196.996	13.337.828
	a. Exit taks		0	44.218
	b. Andere		21.196.996	13.293.610
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen passief	34	6.112.518	7.241.614
Totaal kortlopende verplichtingen			434.196.970	308.224.456
TOTAAL VERPLICHTINGEN			2.281.837.311	2.037.882.886
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			5.738.378.206	5.507.605.996

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(€)	01/01/2023	Kapitaal-verhoging in specien'	Kapitaal-verhoging in natura'	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa*	Overdracht tussen reserves	Andere en af-rondingsverschil	31/12/2023
Kapitaal	1.006.880.545	186.844.570	9.912.948	-	-	-	-	-	1	1.203.638.064
Uitgiftepremies	1.516.108.497	187.363.658	15.528.917	-	-	-	-	-	-1	1.719.001.071
Reserves	320.941.629	-	-	-	-4.777.041	168.298.740	-	-	-2	484.463.327
a. Wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	218.652.779	-	-	-	-	44.250.509	3.276.625	-	-1	266.179.912
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals	8.944.983	-	-	-	-4.634.636	33.987	-	-	-	4.344.334
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals	-7.835.965	-	-	-	-	118.980.340	-	-	1	111.144.376
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-443.548	-	-	-	-	-4.026.944	-	-	-1	-4.470.493
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
h. Reserve voor eigen aandelen	-30.659	-	-	-	-	-	-	-	-	-30.659
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-99.464	-	-	-	-145.002	-	-	-	-1	-244.467
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-7.361.157	-	-	-	-	-6.484.668	-	-	-	-13.845.825
m. Andere reserves	250.632	-	-	-	-	-250.632	-3.276.625	-	-	-3.276.625
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	99.805.091	-	-	-	2.597	16.361.867	-	-	-	116.169.555
van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	9.058.938	-	-	-	-	-565.719	-	-	-	8.493.219
Resultaat van het boekjaar	309.461.537	-	-	-	62.620.648	-309.461.537	-	-	-	62.620.648
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.153.392.208	374.208.228	25.441.865	-	57.843.607	-141.162.797	-	-	-2	3.469.723.110

(€)	01/01/2024	Kapitaal-verhoging in specien'	Kapitaal-verhoging in natura'	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten²	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa*	Overdracht tussen reserves	Andere en af-rondingsverschil	31/12/2024
Kapitaal	1.203.638.064	-	-	-	-	-	-	-	-	1.203.638.064
Uitgiftepremies	1.719.001.071	-	-	-	-	-	-	-	-	1.719.001.071
Reserves	484.463.327	-	-	-428.430	-2.754.723	-104.055.247	-	-	-	377.224.926
a. Wettelijke reserve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	266.179.912	-	-	-	-	-52.437.937	1.831.458	-	-	215.573.434
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische verreemding van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	4.344.334	-	-	-	-2.636.224	-	-	-	-	1.708.110
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	111.144.376	-	-	-	-	-48.991.160	-	-	-	62.153.216
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-4.470.493	-	-	-	-	596.046	-	-	-	-3.874.447
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
h. Reserve voor eigen aandelen	-30.659	-	-	-428.430	-	-	-	-	-	-459.089
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-244.467	-	-	-	-118.499	-	-	-	-	-362.966
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-13.845.825	-	-	-	-	2.561.748	-	-	-	-11.284.077
m. Andere reserves	-3.276.625	-	-	-	-	3.276.625	-668.859	-	-	-668.860
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	116.169.555	-	-	-	-	-7.370.904	-1.162.599	-	-	107.636.052
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.	8.493.219	-	-	-	-	-1.689.665	-	-	-	6.803.554
Resultaat van het boekjaar	62.620.648	-	-	-	156.676.834	-62.620.648	-	-	-	156.676.834
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.469.723.109	-	-	-428.430	153.922.111	-166.675.895	-	-	-	3.456.540.895

Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten

(€)	Toelichtingen	31/12/2024	31/12/2023
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		156.676.834	62.620.648
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		48.974.670	120.357.690
Belastingen		4.097.098	-3.421.683
Afschrijvingen en waardeverminderingen		1.929.303	9.476.212
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)		25.936.124	64.364.587
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		15.737.443	49.097.881
Afschrijving van goodwill		0	0
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten		1.274.702	840.693
Gerealiseerde nettomeerwaarden		430.252	552.860
Financieel resultaat		-122.978.123	-100.615.556
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal		-50.362.695	7.068.223
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)		0	0
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		32.740.937	89.983.865
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen ¹		-26.462.816	-41.438.673
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen		-74.953	-1.696.891
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa		-299.654	-651.010
Projectontwikkelingen kosten		-8.834.690	-10.207.995
Verkoop van vastgoedbeleggingen		19.477.167	36.926.720
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		-157.679.155	-250.106.974
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-173.874.101	-267.174.823
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten ²		0	374.208.228
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend		-166.675.895	-115.812.810
Nettovariatie van bankkredietlijnen		231.388.216	-179.676.812
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen		21.648	-179.859
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)		80.203.520	100.301.612
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		144.937.489	178.840.358
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		3.804.324	1.649.400
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		2.735.059	1.085.659
Totale kasstroom van de periode		3.804.324	1.649.400
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar		6.539.383	2.735.059
1. Dit bedrag komt overeen met de activa verworven via vennootschappen die werden verworven in cash (zie toelichting 21).			
2. Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbreng in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.			

Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

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

	31/12/2024	31/12/2023
Nettoresultaat	156.676.834	62.620.648
Afschrijvingen	917.425	969.854
Waardeverminderingen	222.212	629.461
Andere niet-geldelijke kosten	19.780.952	57.219.918
resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	430.252	552.860
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.874.838	64.333.827
Afrondingsverschil	-	-
Gecorrigeerd resultaat	203.902.513	186.326.568
Noemer [°] (in aandelen)	47.550.119	43.862.078
GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL [°] (in € per aandeel)	4,29	4,25
 Voorschot op dividend	 -	 -
Dividendsaldo	185.445.464	166.675.895
Total voorgesteld dividend	185.445.464	166.675.895
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	91%	89%
 [°] 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 29 van dit jaarverslag opgesomd. De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

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

Op [20] februari 2025 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 13 mei 2025 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 2024 tot en met 31 december 2024. 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 2023. 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 statutair 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 2024, maar hadden geen significante impact op de huidige verkorte geconsolideerde jaarrekening:

- wijziging van de IAS-norm 1 'Presentatie van de jaarrekening: classificatie van financiële verplichtingen als kortlopend of langlopend' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024);
- wijziging van de IAS-norm 16 'Lease-aansprakelijkheid in een Sale en Leaseback' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024);
- wijziging van de IAS-norm 7 Kasstroomoverzicht en de IFRS-norm 7 Financiële Instrumenten 'Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers' (toepasbaar vanaf 1 januari 2024).

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 2025 beginnen. Die wijzigingen, die de Groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 16 januari 2025):

- 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);
- wijzigingen van de IAS-norm 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen 'Gebrek aan inwisselbaarheid' (toepasbaar vanaf 1 januari 2025);
- IFRS-norm 'Presentation and Disclosure in Financial Statements' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen aan de IFRS-norm 9 en de IFRS-norm 7 betreffende de classificatie en waardering van financiële instrumenten (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- IFRS-norm 19 'Subsidiaries without Public Accountability: disclosures' (toepasbaar vanaf 1 januari 2027, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU);
- wijzigingen aan de IFRS-norm 9 en de IFRS-norm 7 'Contracten die verwijzen naar van de natuur afhankelijke elektriciteit' (toepasbaar vanaf 1 januari 2026, onder voorbehoud van goedkeuring door de EU).

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

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

I.A. Goodwill

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

I.B. Immateriële vaste activa

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

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

1.1 Aanschaffingswaarde

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

1.2 Investeringswaarde

'Investeringswaarde' wordt gedefinieerd als de door een waarderingsdeskundige geschatte waarde, waarvan de 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).

In de loop van 2016 hebben dezelfde onafhankelijke waarderingsdeskundigen dit percentage grondig geherevalueerd op basis van gelijkaardige transacties die hebben plaatsgevonden in de markt. Als gevolg van deze herevaluatie werd dit percentage behouden op 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 waarderungen of waarderungen 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 gebouw 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 waarderungen 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 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. Zowel MMCG 2 DEVCO 2 Limited (in februari) als MMCG 2 DEVCO 3 limited (in juli) werden volledig overgenomen in de loop van 2024.

II.A. Activa bestemd voor verkoop

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

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

II.C/D/E. Vorderingen

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

II.G. Overlopende rekeningen in de activazijde

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

I.A. en II.A. Voorzieningen

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

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

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

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

I.F. Passiva van uitgestelde belastingen

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

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

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

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

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

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

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

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

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

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

XVI. tot XIX. Resultaat op de portefeuille

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

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

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

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

XXV. tot XXVI. Vennootschapsbelasting en Exit taks

Rubriek XXV omvat de verschuldigde en uitgestelde belastingen.

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

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

Rubriek XXVI omvat de exit taks. Dat is de belasting op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of uit de fusie van een GVV met een vennootschap die geen GVV is. Wanneer een vennootschap die niet het GVV-statuut heeft maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel, voor het eerst in de consolidatiekring van de Groep wordt opgenomen, wordt er een exit taks-provisie aangelegd op het niveau van de vennootschap, rekening houdend met de vermoedelijke fusiedatum of datum van goedkeuring. Elke aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt opgenomen in de resultatenrekening. Deze belasting zal worden betaald wanneer de onderneming opgaat in de 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 30 geanalyseerd.

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

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

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

- de 29 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door Clariane (ex Korian-groep), waarvan de huren 23% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2024 voorstellen (2023: 22%).
- De 21 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerd worden door de Armonea-groep, waarvan de huren 21% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2024 voorstellen (2023: 18%)
- De 23 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerde worden door Azurit-groep, waarvan de huren 14% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2024 voorstellen (2023: 14%)
- De 13 gebouwen die verhuurd worden aan juridische entiteiten die gecontroleerde worden door Vulpia-groep, waarvan de huren 12% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2024 voorstellen (2023: 12%)

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

Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

		31/12/2024					
		BE	DE	NL	UK	IE Niet toegewezen	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	69.203.381	33.627.843	-	-	-	102.831.224
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	27.985	-252.923	-	-	-	-224.938
Nettohuurresultaat		69.231.366	33.374.920	-	-	-	102.606.286
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	456.692	1.710.848	-	-	-	2.167.540
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-467.179	-1.710.574	-	-	-	-2.177.753
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	11.230	-9.810	-	-	-	1.420
Vastgoedresultaat		69.232.109	33.365.384	-	-	-	102.597.493
IX.	Technische kosten	-301.255	-1.064.365	-	-	-	-1.365.620
X.	Commerciële kosten	-	-	-	-	-	-
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-	-447	-	-	-	-447
XII.	Beheerkosten vastgoed	-882.455	-440.122	735.564	578.816	1.234.119	1.225.922
XIII.	Andere vastgoedkosten	103.710	-298	-	-	-	103.412
Vastgoedkosten		-1.080.000	-1.505.232	735.564	578.816	1.234.119	-36.733
Operationeel vastgoedresultaat		68.152.109	31.860.152	735.564	578.816	1.234.119	102.560.760
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-19.449.390	-19.449.390
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	462.474	462.474
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORT		68.152.109	31.860.152	735.564	578.816	1.234.119	83.573.844
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.211.895.188	598.706.000	-	-	-	1.810.601.188
Projectontwikkelingen		-	2.464.000	-	-	-	2.464.000
Gebruiksrechten van gronden		-	3.329.607	-	-	-	3.329.607
Grondreserve		3.358.329	-	-	-	-	3.358.329
Vastgoedbeleggingen							1.819.753.124
Activa bestemd voor verkoop		-	10.900.000	-	-	-	10.900.000
Andere activa ¹		-	-	-	-	3.907.725.082	3.907.725.082
Totaal activa							5.738.378.206
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder v		-	-	-	-	3.456.540.895	3.456.540.895
Verplichtingen		-	-	-	-	2.281.837.311	2.281.837.311
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen							5.738.378.206

		31/12/2023					
		BE	DE	NL	UK	IE Niet toegewezen	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	72.005.760	33.001.156	-	-	-	105.006.916
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-
III.	Met verhuur verbonden kosten	-550.425	-79.036	-	-	-	-629.461
Nettohuurresultaat		71.455.335	32.922.120	-	-	-	104.377.455
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	293.429	1.656.440	-	-	-	1.949.869
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatsstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-
VII.	Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-297.149	-1.656.995	-	-	-	-1.954.144
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-4.175	-4.235	-	-	-	-8.410
Vastgoedresultaat		71.447.440	32.917.330	-	-	-	104.364.770
IX.	Technische kosten	-368.469	-767.163	-	-	-	-1.135.632
X.	Commerciële kosten	-	-	-	-	-	-
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1.357	-4.678	-	-	-	-6.035
XII.	Beheerkosten vastgoed	-724.959	-256.932	946.564	241.399	984.124	1.190.196
XIII.	Andere vastgoedkosten	-198.445	-2.290	-	-	-	-200.735
Vastgoedkosten		-1.293.230	-1.031.063	946.564	241.399	984.124	-152.206
Operationeel vastgoedresultaat		70.154.210	31.886.267	946.564	241.399	984.124	104.212.564
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-19.132.522	-19.132.522
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	1.811.971	1.811.971
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		70.154.210	31.886.267	946.564	241.399	984.124	86.892.013
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		1.224.305.306	614.514.024	-	-	-	1.838.819.330
Projectontwikkelingen		5.285.000	5.125.976	-	-	-	10.410.976
Gebruiksrechten van gronden		-	3.385.060	-	-	-	3.385.060
Grondreserve		3.358.329	-	-	-	-	3.358.329
Vastgoedbeleggingen							1.855.973.695
Activa bestemd voor verkoop		11.611.997	-	-	-	-	11.611.997
Andere activa¹		-	-	-	-	3.640.020.304	3.640.020.304
Totaal activa							5.507.605.996
Eigen vermogen							
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		-	-	-	-	3.469.723.110	3.469.723.110
Verplichtingen		-	-	-	-	2.037.882.886	2.037.882.886
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen							5.507.605.996

Toelichting 4: Nettohuurresultaat

	31/12/2024	31/12/2023
Huur	102.831.224	104.429.687
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	577.229
HUURINKOMSTEN	102.831.224	105.006.916
Te betalen huur op gehuurde activa	-2.726	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-113.385	-487.837
Afschrijvingen op handelsvorderingen	-108.827	-141.624
MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	-224.938	-629.461
NETTOHUURRESULTAAT	102.606.286	104.377.455

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 2024 en de jaarlijkse indexering.

Het door IAS 16.97 vereiste overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzeggbare 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-opzeggbare operationele huurcontracten is het volgende:

	31/12/2024	31/12/2023
Op hoogstens één jaar	100.171	101.121
Tussen één en twee jaar	100.160	101.121
Tussen twee en drie jaar	100.160	101.121
Tussen drie en vier jaar	100.160	101.121
Tussen vier en vijf jaar	100.160	101.121
Op meer dan vijf jaar	1.492.855	1.569.738
TOTAAL	1.993.666	2.075.342

De huurinkomsten bevatten 89 k€ aan voorwaardelijke huurbetalingen (31 december 2023: 0 k€)

Toelichting 5: Vastgoedresultaat

	31/12/2024	31/12/2023
NETTOHUURRESULTAAT	102.606.286	104.377.455
Verkregen vergoedingen op huurschade	-	-
RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN	-	-
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	392.121	351.740
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.775.419	1.598.129
RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	2.167.540	1.949.869
KOSTEN VAN DE HUURDERS EN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP HUURSCHADE EN WEDERINSTAATSTELLING OP HET EINDE VAN DE HUUR	-	-
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-401.615	-354.240
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-1.776.138	-1.599.904
NIET BIJ DE HUURDERS TERUGGEVORDERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN OP VERHUURDE GEBOUWEN	-2.177.753	-1.954.144
Onderhouds en servicekosten	-31.387	-8.410
Doorrekening van onderhouds en servicekosten	32.807	-
ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	1.420	-8.410
VASTGOEDRESULTAAT	102.597.493	104.364.770

Toelichting 6: Operationeel vastgoedresultaat

	31/12/2024	31/12/2023
VASTGOEDRESULTAAT	102.597.493	104.364.770
Herstellingen en onderhoud	-943.580	-580.732
Verzekeringspremies	-156.399	-183.554
Personeelskosten	-	42.171
Erelonen experts	-265.641	-413.517
TECHNISCHE KOSTEN	-1.365.620	-1.135.632
Makelaarscommissies	-	-
Publiciteit	-	-
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-	-
Andere	-	-
COMMERCIEËLE KOSTEN	-	-
Kosten	-447	-6.035
KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN	-447	-6.035
Externe beheervergoedingen	-1.021.603	-880.355
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	2.247.525	2.070.551
BEHEERKOSTEN VASTGOED	1.225.922	1.190.196
Onroerende voorheffing en andere taken	103.412	-200.735
ANDERE VASTGOEDKOSTEN	103.412	-200.735
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	102.560.760	104.212.564

Toelichting 7: Algemene kosten van de Vennootschap

	31/12/2024	31/12/2023
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	102.560.760	104.212.564
Advocaten/notarissen	-297.758	-761.736
Auditors/accountants	-236.978	-196.821
Vastgoedexperts	-519.796	-516.221
IT	-1.770.272	-1.277.336
Verzekeringen	-168.297	-470.422
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-233.931	-266.797
Bestuurders en uitvoerend management	-4.796.227	-4.402.982
Personeelskosten	-5.487.935	-5.409.896
Afschrijvingen op andere vaste activa	-1.707.091	-1.492.348
Taksen	-1.343.056	-962.284
Taksconsulting	-92.368	-444.878
Aanwervingskosten	-169.073	-183.761
Reis- en representatiekosten	-205.731	-219.415
Andere	-2.420.877	-2.527.625
Financiële diensten	-601.634	-528.054
Wagen	-312.079	-387.415
Kosten op gehuurde activa	-385.290	-340.515
Communicatie materiaal/abbonementen	-112.876	-125.069
Opleidingen	-148.913	-207.328
Kantoor materiaal	-92.603	-89.853
Diensten van derden	-674.403	-771.000
Andere	-93.079	-78.391
Algemene kosten van de vennootschap	-19.449.390	-19.132.522
Andere operationele opbrengsten en kosten	462.474	1.811.971
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	83.573.844	86.892.013

Vergoeding van de commissaris

	31/12/2024	31/12/2023
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	142.000	128.892
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	12.050	63.500
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.)	-	-
Belastingadviesopdrachten	-	-
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	30.000	14.000
TOTAAL	184.050	206.392

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 (4.796 k€ voor het boekjaar 2024 en 4.403 k€ voor het boekjaar 2023).

	31/12/2024	31/12/2023
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	4.439.284	4.131.776
Vergoedingen na uitdiensttreding	271.924	271.206
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	-	-
Ontslagvergoedingen	-	-
Op aandelen gebaseerde betalingen	85.019	-
Totaal	4.796.227	4.402.982

Personeelskosten

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

	31/12/2024	31/12/2023
Technische kosten (zie toelichting 6)	-	42.171
Algemene kosten (zie toelichting 7)	-5.487.935	-5.409.896
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 6)	2.247.525	2.070.551
TOTAAL	-3.240.410	-3.297.174

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

	31/12/2024	31/12/2023
Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar:	66	65
Bedienden	61	60
Directieleden	5	5
VOLTijdSE EQUIVALENTEN (ZONDER	59,1	60,9
DIRECTIELEDEN) TIJDENS HET BOEKJAAR		

Toelichting 8: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

	31/12/2024	31/12/2023
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	19.477.167	36.926.720
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen (reële waarde van de vervreemde activa)	19.907.420	37.479.580
TOTAAL	-430.253	-552.860

De voornaamste verkopen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn opgelijst in toelichting 37.

De netto verkopen van de onroerende goederen in 2023 bevatten vergoedingen ontvangen van exploitanten voor het verlies aan reële waarde door de verkoop van activa, ten gevolge van het beëindigen van de huurovereenkomst.

Toelichting 9: 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 10: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	31/12/2024	31/12/2023
België	-14.620.482	-26.066.515
Duitsland	-11.305.972	-38.033.564
Nederland	-	-14.504
Verenigd Koninkrijk	-	-
Finland	-	-
Zweden	-	-
Ierland	-	-
Spanje	-9.670	-250.004
TOTAAL	-25.936.124	-64.364.587
Bestaande uit:		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-25.338.137	-62.874.456
Projectontwikkelingen	-536.701	-1.251.363
Gebruiksrechten van gronden	-61.286	-30.761
Grondreserve	-	-208.007

De belangrijkste veranderingen in 2024 worden geboekt in Duitsland. Ze worden als volgt verklaard:

- **Duitsland:** In 2024 bleef de zorgvastgoedmarkt de gevolgen voelen van de uitdagingen van 2023, waaronder inflatie, veranderingen in de financieringsomgeving en een hogere kostendruk. Dat leidde tot verdere verschuivingen in de exploitantenmarkt, waarbij locaties van sommige exploitanten die in 2023 insolvent waren geworden, werden overgenomen. De 'prime' rendementen voor zowel woonzorgcentra als assistentiewoningen bleven het hele jaar door echter stabiel, wat erop wijst dat het prijsaanpassingsproces naar verwachting zal stabiliseren.

Toelichting 11: Ander resultaat op de portefeuille

	31/12/2024	31/12/2023
Afschrijving van goodwill	-	-
Ander portefeuilleresultaat (fusie verschil)	-	-1.201.082,00
Ander portefeuilleresultaat (verandering rechtsvorm van dochterondernemingen)	-	-
Waardeverminderingen op deelnemingen	-	-7.354.403,00
TOTAAL	-	-8.555.485,00

Tijdens het 2023 boekjaar zijn de Belgische dochtervennootschappen (J.R.C.I. NV en Mélot BV) geïntegreerd in Aedifica NV.

Toelichting 12: Financiële opbrengsten

	31/12/2024	31/12/2023
Geïnde interesten en dividenden		
Geïnde interesten	143.138.616	93.517.138
Dividenden	25.113.978	50.745.449
Subtotaal	168.252.594	144.262.587
Andere	-9.461	744.170
TOTAAL	168.243.133	145.006.756

Toelichting 13: Netto-interestkosten

	31/12/2024	31/12/2023
Nominale interestlasten op leningen	-73.799.701	-65.654.794
Bilaterale leningen - vlottende of vaste rente	-50.547.277	-46.260.148
Thesauriebewijzen met korte looptijd - vlottende rente	-11.130.012	-7.303.070
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-1.396.744	-1.557.598
Thesauriebewijzen met lange looptijd - vaste rente	-1.396.272	-1.393.941
Obligaties - vaste rente	-3.753.200	-3.746.800
Private plaatsing - vaste rente	-5.576.197	-5.393.236
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.278.242	-2.125.799
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-22.145.002	-16.499.637
Subtotaal	-23.423.244	-18.625.436
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4.750.943	7.527.612
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	53.720.464	37.258.743
Subtotaal	58.471.407	44.786.355
Geactiveerde en doorrekening van interestlasten	341.667	183.307
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-169.638	-185.568
Andere interestkosten	-7.558	-5.667
TOTAAL	-38.587.067	-39.501.803

De sterke stijging van de interestlasten op financiering werden, in 2024, gedeeltelijk gecompenseerd door de stijging van de inkomsten uit financiële afdekkingsinstrumenten en gekapitaliseerde en doorrekening van interestlasten.

De kosten en inkomsten van financiële afdekkingsinstrumenten zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 23 en geanalyseerd worden in toelichting 32. De variaties in reële waarde van deze derivaten worden geboekt in de resultatenrekening en worden voorgesteld in toelichting 15.

Toelichting 14: Andere financiële kosten

	31/12/2024	31/12/2023
Bankkosten en andere commissies	-4.852.804	-4.850.350
Andere	-1.825.139	-39.047
TOTAAL	-6.677.943	-4.889.397

De post "Bankkosten en andere commissies" bevat 3.514 k € aan commissies voor ongebruikte kredietlijnen (2023 : 3.514 k €).

De post 'Andere' bevat -1.781 k € aan gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen (2023: -1 k €).

Toelichting 15: Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

	31/12/2024	31/12/2023
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-	-
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-15.737.443	-49.097.881
Subtotaal	-15.737.443	-49.097.881
Andere	-	-
TOTAAL	-15.737.443	-49.097.881

Toelichting 16: 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 perimetrovennootschap meer en wordt ze geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode.

	31/12/2024	31/12/2023
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	35.491.452	40.389.842
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	-928.533	-1.406.658
Uitkering van de uitgiftepremies	-3.470.580	-3.491.732
Boekwaarde op het einde van het boekjaar	31.092.340	35.491.452

Toelichting 17: Belastingen

	31/12/2024			
	BE	DE	NL	TOTAAL
Vennootschapsbelasting	-517.218	-2.479.037	-852.022	-3.848.277
Exit taks	134.730	-	-	134.730
Uitgestelde belastingen	-	-3.129.233	-	-3.129.233
TOTAAL BELASTINGEN	-382.487	-5.608.271	-852.022	-6.842.780

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

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

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

De uitgestelde belastingen vloeien hoofdzakelijk voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non-cash) zijn niet opgenomen in de EPRA Earnings* (zie toelichting 24).

Toelichting 18: Resultaat per aandeel

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

	31/12/2024	31/12/2023
Nettoresultaat (in €)	156.676.834	62.620.648
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	43.706.129
Gewone EPS (in €)	3,29	1,43
Verwaterde EPS (in €)	3,29	1,43

De EPRA Earnings* is een prestatimaatstaf 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Nettoresultaat	156.676.834	62.620.648
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 10)	25.936.124	64.364.587
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 8)	430.252	552.860
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichtingen 17 en 24)	2.994.503	-2.649.419
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichtingen 8 en 17)	-	-
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 15)	15.737.443	49.097.881
Fusie verschil (zie toelichting 11)	-	1.201.082
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures m.b.t. EPRA correcties	991.469	1.689.665
Non EPRA deel van liquidatie	-2.581.668	-
Verandering rechtsvorm van dochterondernemingen (zie toelichting 11)	-	-
Waardeverminderingen op deelnemingen (zie toelichting 11)	-	7.354.403
Afrondingsverschil	-	-
EPRA Earnings	200.184.957	184.231.707
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	43.706.129
EPRA Earnings par action (en €)	4,21	4,22

Toelichting 19: Goodwill

	31/12/2024	31/12/2023
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	-	-
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	-	-
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	-	-
Wijzigingen tijdens het boekjaar	-	-
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-	-
bestaande uit: brutowaarde	-	-
gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen	-	-

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

Toelichting 20: 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).

	31/12/2024	31/12/2023
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	3.889.692	3.379.602
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-2.358.295	-1.742.939
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.531.397	1.636.663
Toevoegingen: apart verworven elementen	181.921	510.089
Vervreemdingen	-30.575	0
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-684.111	-615.356
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	30.575	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.029.207	1.531.397
bestaande uit: Brutowaarde	4.041.038	3.889.692
Afschrijvingen	-3.011.831	-2.358.295

Toelichting 21: Vastgoedbeleggingen

1. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.810.601.188	1.842.177.659
+ Activa bestemd voor verkoop	10.900.000	11.611.997
+ Gebruiksrechten van gronden	3.329.607	3.385.060
+ Grondreserve	3.358.329	-
Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen	1.828.189.124	1.857.174.716
+ Projectontwikkelingen	2.464.000	10.410.976
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*	1.830.653.124	1.867.585.692

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 10,9 miljoen € op 31 december 2024. Het betreft hoofdzakelijk één zorglocatie in Duitsland die als niet-strategische activa worden beschouwd.

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

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

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

	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 01/01/2023	1.854.684.770	6.975.710	1.861.660.480
Verwervingen	61.852.891	1.654.000	63.506.891
Verkoop	-37.479.580	-	-37.479.580
Geactiveerde interestlasten	-	183.307	183.307
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	-	-
Andere geactiveerde kosten	2.856.666	7.351.329	10.207.995
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	-1.182.133	-	-1.182.133
In exploitatie opgenomen	2.944.000	-2.944.000	-0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 10)	-62.874.456	-1.251.363	-64.125.820
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-	-	-
Toevoeging aan grondreserve	-2.008.329	-1.558.007	-3.566.336
Activa bestemd voor verkoop	20.025.501	-	20.025.501
BOEKWAARDE OP 31/12/2023	1.838.819.330	10.410.976	1.849.230.306
BOEKWAARDE OP 01/01/2024	1.838.819.330	10.410.976	1.849.230.306
Verwervingen	74.953	-	74.953
Verkoop	-19.907.420	-	-19.907.420
Geactiveerde interestlasten	-	341.667	341.667
Geactiveerde ontwikkelingkosten	-	34.221	34.221
Andere geactiveerde kosten	2.160.853	6.673.837	8.834.690
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	-380.389	-	-380.389
In exploitatie opgenomen	14.460.000	-14.460.000	-0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 10)	-25.338.137	-536.701	-25.874.838
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	-	-	-
Toevoeging aan grondreserve	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	711.997	-	711.997
BOEKWAARDE OP 31/12/2024	1.810.601.188	2.464.000	1.813.065.188

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen gewaardeerd tegen de reële waarde op 31 december 2024. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,67% (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. 31,6 miljoen € van de reële waarde op die portefeuille.

2. Acquisities van het boekjaar

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

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

		31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Vastgoed tegen contanten	74.953	1.696.891
	Vastgoed tegen aandelen	-	-
	Properties from merger	-	60.156.000
	Vennootschappen tegen contanten	26.462.816	41.438.673
	Vennootschappen tegen aandelen	-	-
Projectontwikkelingen	Vastgoed tegen contanten	-	-
	Vastgoed tegen aandelen	-	-
	Properties from merger	-	1.654.000
	Vennootschappen tegen contanten	-	-
	Vennootschappen tegen aandelen	-	-
TOTAAL		26.537.769	104.945.564

Het bedrag van 75 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 26.463 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 2024 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 het geconsolideerde 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 31/12/2024	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens¹	Min	Max	Gewogen gemiddeld
ZORGVASTGOED	1.821.501.188					
België	1.211.895.188	DCF & Kapitalisatie	GHW / m²	88	212	148
			Inflatie	2,0%	2,2%	2,1%
			Actualisatiegraad	5,3%	8,0%	6,2%
			Kapitalisatiegraad	4,4%	8,7%	5,5%
			Resterende duur (jaar)	9	27	19
Duitsland	609.606.000	DCF	GHW / m²	42	183	120
			Inflatie	1,9%	2,0%	2,0%
			Actualisatiegraad	4,8%	7,1%	5,3%
			Resterende duur (jaar)	5	25	20
PROJECTONTWIKKELINGEN	2.464.000	DCF	GHW / m²	12	23	19
			Inflatie	1,9%	1,9%	1,9%
			Actualisatiegraad	5,1%	5,5%	5,3%
			Resterende duur (jaar)	21	20	25
Totaal	1.823.965.188					

Types activa	Reële waarde op 31/12/2023	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens¹	Min	Max	Gewogen gemiddelde
ZORGVASTGOED	1.850.431.328					
België	1.235.917.303	DCF & Kapitalisatie	GHW / m²	88	292	137
			Inflatie	2,3%	2,4%	2,3%
			Actualisatiegraad	5,5%	8,0%	6,3%
			Kapitalisatiegraad	4,5%	8,4%	5,4%
			Resterende duur (jaar)	10	28	20
Duitsland	614.514.024	DCF	GHW / m²	39	187	118
			Inflatie	2,1%	2,1%	2,1%
			Actualisatiegraad	4,3%	6,9%	5,3%
			Resterende duur (jaar)	6	26	21
PROJECTONTWIKKELINGEN	10.410.976	DCF & Kapitalisatie	GHW / m²	6	22	14
			Inflatie	2,1%	2,1%	2,1%
			Actualisatiegraad	4,4%	4,9%	4,6%
			Kapitalisatiegraad	3,6%	5,4%	4,5%
			Resterende duur (jaar)	6	22	14
Totaal	1.860.842.303					

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

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

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

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke 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 22: Andere materiële vaste activa

	31/12/2024	31/12/2023
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	5.967.909	5.112.919
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-4.454.590	-3.596.551
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.513.319	1.516.368
Toevoegingen	2.118.641	927.347
Vervreemdingen	-3.136	-72.357
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-1.032.748	-930.396
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	1.372	72.357
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	2.597.448	1.513.319
bestaande uit: Brutowaarde (excl. IFRS 16)	2.867.113	2.750.752
Gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	5.216.301	3.217.157
Afschrijvingen (excl. IFRS 16)	-2.530.262	-2.298.320
Afschrijvingen gerelateerd op gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	-2.955.704	-2.156.270

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

Toelichting 23: Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

	31/12/2024	31/12/2023
Vorderingen		
Borgstellingen	372	70.784
Andere langlopende vorderingen uit de geassocieerde vennootschappen	0	0
Andere langlopende vorderingen	2.140.024.799	2.401.433.212
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	55.908.302	73.342.454
Andere		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 39)	1.198.863.844	709.436.938
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3.394.797.317	3.184.283.388
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	-9.021.059	-7.840.621
Andere	0	0
Overige langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	-1.900.620	-1.919.809
Langlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-7.202.929	-6.548.829
TOTAAL VAN DE OVERIGE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-18.124.608	-16.309.259
Overige kortlopende financiële verplichtingen		
Kortlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-1.111.889	-762.342
TOTAAL VAN DE OVERIGE KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-1.111.889	-762.342

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle indekkingen worden vermeld in toelichtingen 13 en 15.

Toelichting 24: 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 bewegingen van uitgestelde belastingen zien eruit als volgt (zie ook toelichting 17):

	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 01/01/2023	2.028.583	-17.370.309
Herkomsten	455.216	2.106.532
Afwikkelingen	-	-
Interne herstructureringen (fusies, verandering in rechtsvorm)	-	-
BOEKWAARDE OP 31/12/2023	2.483.799	-15.263.777
BOEKWAARDE OP 01/01/2024	2.483.799	-15.263.777
Herkomsten	-642.628	-1.141.189
Afwikkelingen	-1.345.415	-
Interne herstructureringen (fusies, verandering in rechtsvorm)	-	-
BOEKWAARDE OP 31/12/2024	495.755	-16.404.966

Toelichting 25: Handelsvorderingen

	31/12/2024	31/12/2023
Netto handelsvorderingen	9.747.760	10.258.734

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 (36,3 miljoen €).

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

	31/12/2024	31/12/2023
Vervallen op minder dan 90 dagen	1.458.539	1.276.784
Vervallen op meer dan 90 dagen	1.418.635	1.660.187
Subtotaal	2.877.174	2.936.971
Niet-vervallen	8.110.500	8.448.292
Waardeverminderingen	-1.239.913	-1.126.529
BOEKWAARDE	9.747.760	10.258.734

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

Toelichting 26: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

	31/12/2024	31/12/2023
Belastingen	119.763	144.612
Vordering op dochtermaatschappijen	475.751.291	418.916.839
Andere	241.539	127.868
TOTAAL	476.112.593	419.189.319

De belastingvorderingen hebben betrekking op belastingkredieten.

Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

	31/12/2024	31/12/2023
Korte termijnbeleggingen	-	-
Liquide middelen	6.539.383	2.735.059
TOTAAL	6.539.383	2.735.059

Toelichting 28: Overlopende rekeningen

	31/12/2024	31/12/2023
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	15.662	2.027
Vooraf betaalde vastgoedkosten	698.551	860.051
Overlopende interesten en uitgestelde financiële lasten	14.664.147	16.721.373
Uitgestelde lasten voor de toekomstige projectontwikkelingen	-	-
Andere	1.027.259	441.838
TOTAAL	16.405.619	18.025.289

Toelichting 29: Eigen vermogen

Aedifica heeft tijdens het boekjaar 2024 geen kapitaalverhogingen uitgevoerd.

Het kapitaal is niet geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar:

	Aantal aandelen	Bedrag
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	39.855.243	1.051.691.536
Kapitaalverhoging van 31 mei 2023	379.474	10.013.478
Kapitaalverhoging van 4 juli 2023	7.315.402	193.037.246
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	47.550.119	1.254.742.260
Situatie op het einde van het boekjaar	47.550.119	1.254.742.260

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 (op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 7 oktober 2024 – zie ook sectie 3.4 'Aandeelhoudersstructuur' van het hoofdstuk 'Financial review'). Op de afsluitingsdatum van dit verslag heeft Aedifica geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie op 7 oktober 2024 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	Deel van het kapitaal (in %)
Black Rock, Inc.	7,35
Andere < 5%	92,65
Totaal	100,00

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de 'permanente documenten' in dit jaarlijks verslag. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht. Alle 47.550.119 aandelen die waren uitgegeven op 31 december 2024 zijn genoteerd op de gereguleerde markten van Euronext Brussels (referentiemarkt) en Euronext Amsterdam.

Op 31 december 2024 bezit Aedifica NV 8.067 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 14 mei 2024, 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 14 mei 2024, 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 14 mei 2024, in voorkomend geval afgerond naar beneden tot op de eurocent, voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het wettelijk 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 14 mei 2024 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 2024 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal:

- 1) 627.371.130,01 € 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) 250.948.452,00 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3) 125.474.226,00 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaal-verhogingen 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 1.254.742.260,03 €, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

De raad van bestuur stelt de uitkering van een brutodividend van 3,90 € per aandeel voor, hetzij een totaal dividend van 185.445 k€.

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 31 december 2024 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 7:212 van het WVV 1.251.558 k€ na de hierboven voorgestelde dividenduitkering (31 december 2023: 1.247.298 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 1 p134 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 40). Die ratio mag niet meer dan 60% bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 31 & 35). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 30: 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.

In het kader van deze pensioenregelingen bezat Aedifica op 31 december 2024 1.647 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 15 k€ op 31 december 2024.

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 31: Financiële schulden

	31/12/2024	31/12/2023
Non-current financial debts	1.813.110.767	1.698.085.394
Credit institutions	1.011.027.507	906.250.404
Other	802.083.260	791.834.990
Current financial debts	405.775.567	286.882.672
Credit institutions	125.725.567	70.282.672
Other	280.050.000	216.600.000
TOTAL	2.218.886.334	1.984.968.066

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 2024 over bevestigde kredieten van 2.125 miljoen €, verleend door 16 banken.

- Aedifica kan 2.033 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 heeft een bilaterale lening van 50 miljoen € met vaste rentevoet afgesloten met een Nederlands pensioenfonds voor de financiering van woonzorgcentra in Nederland.
- Aedifica beschikt daarnaast over afschrijfbaar investeringskredieten met vaste rentevoet tussen 0,8% en 5,8% ten bedrage van 39,6 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 2,2 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 2024 wordt het kortlopende deel van het thesauriebewijzenprogramma (vermeld onder de rubriek 'Andere' van de 'Kortlopende financiële schulden') gebruikt voor een bedrag van 280 miljoen €.

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

Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes:

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

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan duurzaamheids-KPI's bedragen 1.493 miljoen €, waarvan op 31 december 2024 1.058 miljoen € is opgenomen (51% van de opgenomen schuld), wat de wens van de Groep onderstreept om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

In de loop van het boekjaar bedroeg de gemiddelde kost van de schuld* 1,8% (2,1% in 2023) of 2,0% inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen (2,3% in 2023). Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.327 miljoen €). De indekkingen van de rentevoeten worden besproken in toelichting 32. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (892 miljoen €) wordt geschat op 777 miljoen €.

Op 31 december 2024 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 activa 0,2% en de verhouding tussen bezwaarde activa en de totale activa 0,5% op 31 december 2024.

Rekening houdend met de hierboven vermelde elementen, zien de vervaldaten van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2024 als volgt uit:

Financial debt (in € million) ⁽¹⁾ STATUTORY	Committed financing Credit Lines	Utilisation	Short Term Treasury Notes
31/12/2025	343	121	280
31/12/2026	271	102	-
31/12/2027	787	547	-
31/12/2028	561	435	-
31/12/2029	168	53	-
31/12/2030	167	62	-
> 31/12/2030	633	623	-
Total financial debt as of 31/12/2024	2.930	1.943	280
Weighted Average Maturity (years)⁽²⁾	3,7	4,2	

1. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0.82735 EUR/GBP).
2. Zonder rekening te houden met de kortlopende thesauriebewijzen en niet-gecommiteerde kredietlijnen.

Op 31 December 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 4,2 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 987 miljoen €. De beschikbare liquiditeit na aftrek van het kortlopend commercial paper bedraagt op 31 december 2024 707 miljoen €.

Toelichting 32: Indekkingsinstrumenten

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

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

Het risico op wisselkoersschommelingen wordt gedeeltelijk afgedekt door leningen in Britse ponden, die een natuurlijke afdekking vormen tegen de blootstelling aan activa in het Verenigd Koninkrijk: enerzijds door een private plaatsing van 180 miljoen £, anderzijds door bankleningen voor een totaal van 160 miljoen £ (zie toelichting 35).

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 35 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 31/12/2023	Referentiebedragen	Valuta	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboek houding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde
IRS	25.000.000	EUR	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.750.527
IRS	50.000.000	EUR	01/01/2021	3	3	Nee	0,80	11.985
IRS	50.000.000	EUR	03/01/2022	3	2	Nee	0,73	12.235
IRS	25.000.000	EUR	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	691.500
IRS	50.000.000	EUR	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	163.314
IRS	25.000.000	EUR	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	452.633
IRS	50.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	3.856.406
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	237.880
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	301.601
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-320.409
IRS	50.000.000	EUR	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-713.423
IRS*	2.333.333	EUR	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	75.915
IRS**	8.523.494	EUR	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.919.809
IRS	25.000.000	EUR	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	2.165.819
IRS	15.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	229.906
IRS	8.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	106.081
IRS	12.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	193.846
IRS	50.000.000	EUR	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	1.497.895
IRS**	19.420.833	EUR	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-3.070.761
IRS	25.000.000	EUR	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.704.584
IRS	200.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	16.259.647
IRS	50.000.000	EUR	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	1.070.413
IRS	50.000.000	EUR	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-694.966
IRS	50.000.000	EUR	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	1.110.033
IRS	50.000.000	EUR	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.499.717
IRS	100.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	7.775.680
IRS	50.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	3.789.783
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	1.621.015
IRS	50.000.000	EUR	03/04/2023	3	2	Nee	3,08	2.537
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-798.312
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	3.730.574
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.674.032
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	-549.447
IRS	50.000.000	EUR	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	-488.609
IRS	50.000.000	EUR	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-1.204.694
IRS***	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	2.038.610
IRS***	60.000.000	GBP	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	2.510.729
IRS***	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	2.352.420
CAP	200.000.000	EUR	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	3.690.453
CAP	100.000.000	EUR	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	3.017.562
CAP	100.000.000	EUR	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	1.871.194
CAP	50.000.000	EUR	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	937.614
CAP	50.000.000	EUR	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	938.314
TOTAL	2.274.966.604							63.582.024

° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

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

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

INSTRUMENT	Referentiebedragen	Valuta	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingsboek houding (ja/nee)	Rentevoet (in %)	Reële waarde
Overzicht op 31/12/2024								
IRS	25.000.000	EUR	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.119.564
IRS	25.000.000	EUR	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	195.839
IRS	25.000.000	EUR	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	95.412
IRS	50.000.000	EUR	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	3.427.012
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	558
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	694
IRS	50.000.000	EUR	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-598.990
IRS	50.000.000	EUR	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-657.592
IRS*	2.041.667	EUR	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	42.348
IRS**	8.257.170	EUR	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.900.620
IRS	25.000.000	EUR	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	1.629.573
IRS	15.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	78.320
IRS	8.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	27.950
IRS	12.000.000	EUR	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	70.948
IRS	50.000.000	EUR	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	117.875
IRS**	18.437.500	EUR	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-3.044.291
IRS	25.000.000	EUR	3/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.247.349
IRS	200.000.000	EUR	1/07/2024	3	4	Nee	-0,02	14.454.565
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2023	3	3	Nee	1,58	316.818
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2023	3	5	Nee	2,69	-885.741
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2027	3	3	Nee	2,25	-104.782
IRS	50.000.000	EUR	3/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.747.584
IRS	100.000.000	EUR	1/07/2024	3	4	Nee	0,07	6.912.458
IRS	50.000.000	EUR	1/07/2024	3	4	Nee	0,12	3.367.968
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2023	3	4	Nee	1,30	790.045
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2024	3	3	Nee	2,53	-478.677
IRS	50.000.000	EUR	1/04/2027	3	3	Nee	2,16	50.866
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2025	3	3	Nee	2,56	-692.194
IRS	50.000.000	EUR	3/01/2028	3	3	Nee	2,09	248.984
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2025	3	4	Nee	0,05	4.003.654
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.962.605
IRS	50.000.000	EUR	2/01/2026	3	3	Nee	2,44	-512.388
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2023	3	5	Nee	2,59	-728.651
IRS	50.000.000	EUR	1/01/2025	3	3	Nee	2,85	-1.115.754
IRS	100.000.000	EUR	12/12/2023	3	3	Nee	2,92	1.623.941
IRS	34.750.000	EUR	11/12/2023	3	2	Nee	3,17	394.401
IRS***	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	2.399.542
IRS***	60.000.000	GBP	7/07/2022	3	5	Nee	2,43	2.887.285
IRS***	50.000.000	GBP	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	2.630.854
CAP	100.000.000	EUR	4/01/2021	3	4	Nee	0,25	7.293
TOTAL	1.966.875.020							45.132.622,25

° Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

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

°°° Referentiebedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP).

Het totale referentiebedrag van 1.967 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 1.367 miljoen €;
- lopende en 'out of the money' instrumenten (caps): 100 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 500 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (45.133 k€) wordt als volgt opgesplitst: 55.852 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de statutaire balans vermeld en 10.719 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de statutaire balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (0 k€) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap 45.133 k€.

1.2 Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(€)	31/12/2024	31/12/2023
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	4.642.175	9.573.756
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	1.114.797	-2.292.953
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	-3.868.510	-2.458.769
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	-	-
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen indekkingen	-180.352	-179.859
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.708.110	4.642.175

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 2025 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IFRS 9) van de variatie van de reële waarde (+2.754 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2023 (0 k€) dat in 2024 door een beslissing van de gewone algemene vergadering van mei 2024 hieraan toegewezen werd. Die derivaten zijn van 'niveau 2', volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (volgens IAS 39) bedraagt nul op 31 december 2024.

1.3 Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een verlies van 15.440 k€ (31 december 2023: een verlies van 48.798 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 298 k€ (31 december 2023: een verlies 300 k€) (zie toelichting 15). 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 256 k€ (31 december 2023: 198 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 2024 en 31 december 2024. Dat leidde tot een verlies van 15.737 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een opbrengst van 2.456 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 255 k€ (367 k€ op 31 december 2023) 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 4.264 k€ (4.786 k€ op 31 december 2023) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou een negatieve impact op de resultatenrekening hebben ten bedrage van 4.264 k€ (4.787 k€ op 31 december 2023).

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 35 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 2024 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 33: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

	31/12/2024	31/12/2023
Handelsschulden	3.728.088,0	5.118.322,0
Exit taks	-	44.218,0
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		
Belastingen	3.557.899,0	2.557.766,0
Bezoldigingen en sociale lasten	4.280.785,0	4.221.942,0
Andere		
Dividenden van de voorbije boekjaren	25.278,0	25.398,0
Schulden tegenover dochterondernemingen	9.604.946,0	1.370.182,0
TOTAAL	21.196.996,0	13.337.828,0

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 34: Overlopende rekeningen

	31/12/2024	31/12/2023
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	-	39.480
Gelopen niet-ervallen interesten	5.831.324	6.764.043
Andere niet-ervallen kosten	281.194	438.091
TOTAAL	6.112.518	7.241.614

Toelichting 35: Financieel risicobeheer

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

1. Schuldstructuur

Aedifica's schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) wordt besproken op pagina [xx] van dit jaarlijks financieel verslag. Op 31 december 2024 bedraagt die 39,57% op statutair niveau en 41,34% op geconsolideerd niveau. In die sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldgraad voor GVV's (65% van de totale activa) of met de bankconvenanten (60% van de totale activa). De schuldgraad wordt elk kwartaal opgevolgd en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat die ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014). De Vennootschap wil op lange termijn een gepaste schuldgraad van ca. 45% handhaven.

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 6,5 miljoen € op 31 december 2024.

Op 31 december 2024 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als geheel bedroeg de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale activa 0,2% en de verhouding tussen bezwaarde activa en de totale activa 0,5% op 31 december 2024. 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 31.

Op 31 december 2024 heeft de Groep 1.943 miljoen € (31 december 2023: 1.773 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 2.930 miljoen € aan bevestigde bankfinancieringen, thesauriebewijzen op middellange termijn en obligaties. Het beschikbare saldo is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de lopende ontwikkelingsprojecten te financieren tot het einde van het boekjaar 2024.

Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren. Binnen dat kader heeft Aedifica in 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen. Op 31 december 2024 bedragen de thesauriebewijzen op middellange termijn 87 miljoen € (31 december 2023: 87 miljoen €). Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada en haar eerste duurzame benchmarkobligatie geplaatst voor een bedrag van 500 miljoen €.

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

Tevens loopt Aedifica een liquiditeitsrisico in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De Vennootschap is blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen (convenanten) niet nakomen die bij de ondertekening van die contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Die verbintenissen zijn marktconform en vereisen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 het plafond van 60% niet overschrijdt. De rentedekkingsratio of interest cover ratio*

(ICR), berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie ('Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot en met XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI van de geconsolideerde resultatenrekening)), moet minstens gelijk zijn aan 2,0x. Op 31 december 2024 bedraagt de ratio 6,2x (31 december 2023: 5,9x) op geconsolideerd niveau.

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

Op 31 december 2024 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 401 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 1.137 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 685 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 22 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (31 december 2023: 282 miljoen € hoofdsom en 22 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de onderstaande tabel weergegeven. De toekomstige kasstromen zijn gebaseerd op de vaste rentevoeten van de derivaten en nemen enkel de variabele rente in rekening in geval de vaste rente bepaald was op of vóór 31 december 2024.

Op 31/12/2024	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-151.014	-2.241.272	-2.606.103	-4.998.389
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	1.462.460	-43.436.805	-6.386.819	-48.361.164
Op 31/12/2023	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	91.823	-2.636.487	-3.073.554	-5.618.218
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	3.427.256	-50.808.616	-6.009.628	-53.390.988

3. Renterisico

Aedifica gaat een groot deel van haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van stijgende rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten van minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over meerdere jaren. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden. Aedifica heeft haar indekkingsratio uitgebreid en verhoogd door het afsluiten van nieuwe forward starting swaps en enkele caps om het renterisico in te dekken. Bovendien hebben de USPP en de uitgifte van benchmarkobligaties Aedifica's mix van schulden met een vaste en vlottende rentevoet opnieuw in evenwicht gebracht. In juli 2022 uitgegeven bankleningen met variabele rente in pond sterling zijn volledig geswapt naar vaste rente. Op 31 december 2024 is de financiële schuld tegen het renterisico ingedekt voor 89,0% op geconsolideerd niveau, 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 op geconsolideerd niveau is 4,4 jaar.

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

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 100 basispunten in 2025 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 26 miljoen € (op 31 december 2025) met zich zou meebrengen. Als er rekening gehouden wordt met de huidige indekkingsinstrumenten, dan zou de stijging van de financieringskosten slechts 1,5 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 32. 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 32.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van 'increased costs' clauses die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Dergelijke clauses laten de kredietverstrekende banken toe om de kostprijs van het verstrekte krediet te verhogen, o.a. indien die banken door hun toezichthoudende autoriteiten onderworpen worden aan strengere solvabiliteits-, liquiditeits- of andere kapitaalvereisten. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van die clauses heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep. Dat kan echter niet worden gezien als een garantie voor de toekomst. Enkele kredieten voorzien in een verhoging van de kredietmarge als de schuldgraad meer dan 50% bedraagt. Alle duurzaamheidsgerelateerde kredieten voorzien, afhankelijk van de jaarlijkse doelstellingen van de duurzaamheids-KPI's, in een kleine aanpassing van de marge, die daardoor positief, negatief of nihil kan zijn.

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 marktverstoringsclosures en clauses van belangrijke verandering van omstandigheden ('MAC'-clauses 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 clauses tegenover de Groep heeft ingeroepen.

5. Wisselkoersrisico

Aedifica heeft haar Britse portefeuille gedeeltelijk gefinancierd met een obligatie-uitgifte in Britse ponden. De obligatie van 180 miljoen £ werd begin 2021 uitgegeven via een private plaatsing (170 miljoen £ met een looptijd van 7 jaar en 10 miljoen £ met een looptijd van 12 jaar). Daarnaast is in juli 2022 voor 160 miljoen £ aan bankleningen opgenomen. Deze bankleningen, samen met de eerder genoemde obligatie, vormen een gedeeltelijke natuurlijke afdekking van wisselkoersschommelingen op de balans en beperkt de impact op de schuldgraad.

Er wordt een actief afdekkingsbeleid gevoerd om het 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 36: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

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

1. Verbintenissen

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

Name	Country	Type	Progress	Budget ¹ (in € million)
Am Parnassturm	DE	Renovation	In progress (forward funding)	5
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovation	In progress (forward funding)	1
Seniorenzentrum Berghof	DE	Renovation	In progress (forward funding)	2
TOTAL				8

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

1. 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).

Toelichting 37: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

Gedurende het boekjaar zijn er geen verwervingen van vastgoedbeleggingen geweest.

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	Verkoops prijs	Datum van verkoop
België		
Seniorenhof	3.498.002	29/04/2024
Les Jardins de la Mémoire ¹	8.230.000	05/07/2024
Résidence Exclusiv	7.000.000	04/09/2024
TOTAAL	18.728.002	

Toelichting 38: Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Toelichting 39: 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 kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België ¹	Dochter	0879.109.317	100
Immo NV	België	Associate	0697.566.095	25 ¹²
AED GVBF 1 NV	België	Dochter	1003.556.060	100
AED GVBF 2 NV	België	Dochter	1003.556.654	100
AED GVBF 3 NV	België	Dochter	1003.557.347	100
AED GVBF 4 NV	België	Dochter	1003.557.644	100
AED GVBF 5 NV	België	Dochter	1003.552.201	100
AED GVBF 6 NV	België	Dochter	1003.553.090	100
AED GVBF 7 NV	België	Dochter	1003.553.684	100
AED GVBF 8 NV	België	Dochter	1003.554.377	100
AED GVBF 9 NV	België	Dochter	1003.554.674	100
AED GVBF 10 NV	België	Dochter	1003.554.971	100
AED GVBF 11 NV	België	Dochter	1003.555.169	100
Le Douaire Invest BV	België	Dochter	0419.225.882	100
RF-Invest NV	België	Dochter	0833.501.006	100
Aedifica Residenzen 1 GmbH&Co. KG	Duitsland ²	Dochter	HRA52370	94 ¹³
Aedifica Residenzen 2 GmbH&Co. KG	Duitsland	Dochter	HRA53405	94 ¹³
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB118227	94 ¹³
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB121918	94 ¹³
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB124454	94 ¹³
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB124095	94 ¹³
Aedifica Residenzen Nord GmbH&Co. KG	Duitsland	Dochter	HRA52371	94 ¹³
Aedifica Residenzen West GmbH	Duitsland	Dochter	HRB117957	94 ¹³
Aedifica Verwaltungs GmbH	Duitsland	Dochter	HRB111389	100
Aedifica Asset Management GmbH	Duitsland	Dochter	HRB100562	100
Aedifica Luxemburg I SCS	Luxemburg ³	Dochter	B128048	94 ¹³
Aedifica Luxemburg II SCS	Luxemburg	Dochter	B139725	94 ¹³
Aedifica Luxemburg III SCS	Luxemburg	Dochter	B143704	94 ¹³
Aedifica Luxemburg IV SCS	Luxemburg	Dochter	B117441	94 ¹³
Aedifica Luxemburg V SCS	Luxemburg	Dochter	B117445	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VI SCS	Luxemburg	Dochter	B132154	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VII SCS	Luxemburg	Dochter	B117438	94 ¹³
Aedifica Luxemburg VIII SCS	Luxemburg	Dochter	B117437	94 ¹³

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Aedifica Nederland BV	Nederland ⁵	Dochter	65422082	100
Aedifica Nederland 2 BV	Nederland	Dochter	75102099	100
Aedifica Nederland Services BV	Nederland	Dochter	75667800	100
Aedifica Nederland 3 BV	Nederland	Dochter	77636309	100
Aedifica Nederland 4 BV	Nederland	Dochter	81056664	100
Aedifica Nederland Joint Venture BV	Nederland	Dochter	80885551	100
Aedifica Sonneborgh Real Estate BV	Nederland	Dochter	84354267	75 ¹⁵
Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV	Nederland	Associate	64278859	50 ¹⁴
Patient Properties (Eltandia) Ltd	Jersey ⁵	Dochter	123682	100
Patient Properties (Windmill) Ltd	Jersey	Dochter	123699	100
LV Holdings Ltd	Jersey	Dochter	103669	100
LV Charrieres Ltd	Jersey	Dochter	122808	100
LV St. Josephs Ltd	Jersey	Dochter	9244	100
AED UK Holdings Ltd	VK ⁶	Dochter	15426625	100
Aedifica UK Ltd	VK	Dochter	12351073	100
Aedifica Finance 1 Ltd	VK	Dochter	12352308	100
Aedifica Finance 2 Ltd	VK	Dochter	12352800	100
Maple Court Nursing Home Ltd	VK	Dochter	07295828	100
Quercus Homes 2018 Ltd	VK	Dochter	11278772	100
Sapphire Properties (2016) Ltd	VK	Dochter	09461514	100
Aedifica UK (Amphill) Ltd	VK	Dochter	11159774	100
Aedifica UK (Hailsham) Ltd	VK	Dochter	11159930	100
Marches Care Holdings Ltd	VK	Dochter	7097091	100
Priesty Fields Developments Ltd	VK	Dochter	10806474	100
Aedifica UK Management Ltd	VK	Dochter	4797971	100
Aedifica UK (Marston) Ltd	VK	Dochter	13816311	100
Aedifica UK (Hessle) Ltd	VK	Dochter	10674329	100
Aedifica UK (Lincoln) Ltd	VK	Dochter	13449716	100
Aedifica UK (Dawlish) Ltd	VK	Dochter	13483857	100
Aedifica UK (Biddenham) Ltd	VK	Dochter	13483907	100
Aedifica UK (Whitechapel) Ltd	VK	Dochter	11465472	100
Aedifica IM (Port Erin) Ltd	Eiland Man ⁷	Dochter	013517v	100
Aureit Holding Oy	Finland ⁸	Dochter	3092783-5	100
Hoivatilat Oyj	Finland	Dochter	2241238-0	100
Kiinteistö Oy Tampereen Routakatu	Finland	Dochter	3192647-1	100
Koy Äänekosken Ääneniementie	Finland	Dochter	3264862-9	100
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	Finland	Dochter	2875205-2	100
Koy Espoon Fallåkerinrinne	Finland	Dochter	2620688-3	100
Koy Espoon Finnoonkartanonkatu	Finland	Dochter	2932623-1	100
Koy Espoon Hirvisuontie	Finland	Dochter	2755334-2	100
Koy Espoon Kurttilantie	Finland	Dochter	3134900-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finland	Dochter	3201659-2	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finland	Dochter	3117665-8	100
Koy Espoon Meriväntie	Finland	Dochter	2720369-2	100
Koy Espoon Oppilantie	Finland	Dochter	2787263-4	100
Koy Espoon Palstalaisentie 4	Finland	Dochter	3309285-3	100
Koy Espoon Rajamännynahde	Finland	Dochter	3194972-9	100
Koy Espoon Tikasmäentie	Finland	Dochter	2669018-5	100
Koy Espoon Vuoripirtintie	Finland	Dochter	2748087-6	100
Koy Euran Kärjämäentie	Finland	Dochter	2842931-9	100
Hoivatilat Oyj	Finland	Dochter	2241238-0	100
Kiinteistö Oy Tampereen Routakatu	Finland	Dochter	3192647-1	100
Koy Äänekosken Ääneniementie	Finland	Dochter	3264862-9	100
Koy Hakalahden Majakka	Finland	Dochter	2668724-2	100
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finland	Dochter	3175924-7	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finland	Dochter	2826099-8	100
Koy Hämeenlinnan Ruununmyllytie	Finland	Dochter	3267462-4	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finland	Dochter	2669024-9	100
Koy Haminan Lepikönranta	Finland	Dochter	2988685-3	100
Koy Heinolan Lähteentie	Finland	Dochter	2752188-5	100
Koy Helsingin Ensi kodin tie 4	Finland	Dochter	3220641-7	100
Koy Helsingin Kansantie	Finland	Dochter	3214270-8	100
Koy Helsingin Kärjäjäntie	Finland	Dochter	3287010-7	100
Koy Helsingin Krämertintie	Finland	Dochter	3323987-8	100
Koy Helsingin Kutomokuja	Finland	Dochter	3287009-4	100
Koy Helsingin Lähdepolku	Finland	Dochter	3279404-4	100
Koy Helsingin Landbontie	Finland	Dochter	3270229-3	100
Koy Helsingin Pakariväntie	Finland	Dochter	3131782-8	100
Koy Helsingin Radiokatu	Finland	Dochter	3270230-6	100
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä3	Finland	Dochter	3009977-7	100
Koy Hollolan Kulmalantie 2	Finland	Dochter	3354537-3	100
Koy Hollolan Sarkatie	Finland	Dochter	2749865-4	100
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	Finland	Dochter	2840090-3	100
Koy Iisalmen Kangaslamintie	Finland	Dochter	2826102-6	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	Finland	Dochter	2882785-1	100
Koy Iisalmen Satamakatu	Finland	Dochter	3005776-1	100
Koy Iisalmen Vemmelkuja	Finland	Dochter	2917923-5	100
Koy Janakkalan Kekanahontie	Finland	Dochter	2911674-4	100
Koy Järvenpään Uudenmaantie	Finland	Dochter	3279405-2	100
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	Finland	Dochter	2774063-1	100
Koy Jyväskylän Ailakinkatu	Finland	Dochter	2932895-8	100
Koy Jyväskylän Haperontie	Finland	Dochter	2763296-4	100
Koy Jyväskylän Harjutie	Finland	Dochter	3172893-4	100
Koy Jyväskylän Haukankaari	Finland	Dochter	3174128-2	100
Koy Jyväskylän Lahjarahuntie	Finland	Dochter	3207143-6	100
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	Finland	Dochter	2816983-6	100
Koy Jyväskylän Martikaisentie	Finland	Dochter	2575556-5	100
Koy Jyväskylän Palstatie	Finland	Dochter	2923254-2	100
Koy Jyväskylän Sulkulantie	Finland	Dochter	2850306-4	100
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	Finland	Dochter	2639227-6	100
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	Finland	Dochter	2960547-6	100
Koy Kaarinan Nurminiitynkatu	Finland	Dochter	2838030-8	100
Koy Kajaanin Erätie	Finland	Dochter	2749663-2	100
Koy Kajaanin Hoikankatu	Finland	Dochter	2951667-6	100
Koy Kajaanin Menninkäisentie	Finland	Dochter	2681416-8	100
Koy Kajaanin Uitontie	Finland	Dochter	3164208-1	100
Koy Kangasalan Hilmanhovi	Finland	Dochter	2262908-8	100
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	Finland	Dochter	2688361-4	100
Koy Kangasalan Rekiäläntie	Finland	Dochter	2940754-1	100
Koy Kaskisten Bladintie	Finland	Dochter	2224949-9	100
Koy Kempeleen Ihmemaantie	Finland	Dochter	3112115-5	100
Koy Keravan Lehmuskatu	Finland	Dochter	3256470-8	100
Koy Keravan Männiköntie	Finland	Dochter	2774061-5	100
Koy Keravan Palopellonkatu 6 B	Finland	Dochter	2999369-1	100
Koy Keravan Pianosoittajankatu	Finland	Dochter	3368773-4	100
Koy Keuruun Tehtaanatie	Finland	Dochter	2877302-1	100
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finland	Dochter	2692080-9	100
Koy Kokkola Kruunupyyntie	Finland	Dochter	3349210-1	100
Koy Kokkolan Ankkurikuja	Finland	Dochter	2955766-2	100
Koy Kokkolan Kaarlelankatu 68	Finland	Dochter	2668743-7	100
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	Finland	Dochter	2771913-8	100
Koy Kotkan Metsäkulmankatu 21	Finland	Dochter	2225111-8	100
Koy Kotkan Särnäjäjätkatu 6	Finland	Dochter	3169793-9	100
Koy Kouvolan Kaartokuja	Finland	Dochter	2697590-6	100
Koy Kouvolan Rannikkotie	Finland	Dochter	2941695-8	100
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	Finland	Dochter	2955751-5	100
Koy Kouvolan Vainiolankatu	Finland	Dochter	3134903-7	100
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	Finland	Dochter	2543325-9	100
Koy Kuopion Amerikanraitti 10	Finland	Dochter	2837113-7	100
Koy Kuopion Männistökatu	Finland	Dochter	3127190-3	100
Koy Kuopion Opistokuja 3	Finland	Dochter	3176660-7	100
Koy Kuopion Pirtinkaari	Finland	Dochter	2873993-1	100
Koy Kuopion Portti A2	Finland	Dochter	2874104-6	100
Koy Kuopion Rantaraitti	Finland	Dochter	2770280-3	100
Koy Kuopion Sipilikatu	Finland	Dochter	2509836-6	100
Koy Kuopion Torpankatu	Finland	Dochter	3338477-6	100
Koy Lahden Jahtikatu	Finland	Dochter	2861249-8	100
Koy Lahden Kurenniityntie	Finland	Dochter	3008794-4	100
Koy Lahden Makarantie	Finland	Dochter	2988683-7	100
Koy Lahden Piisamikatu	Finland	Dochter	2861251-9	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu A	Finland	Dochter	2675831-1	100
Koy Lahden Vallesmanninkatu B	Finland	Dochter	2675827-4	100
Koy Laihan Jarrumiehentie	Finland	Dochter	2798400-3	100
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	Finland	Dochter	2877591-6	100
Koy Laukaan Hytösenkuja	Finland	Dochter	2681456-3	100
Koy Laukaan Peurungantie	Finland	Dochter	2821700-9	100
Koy Laukaan Saratie	Finland	Dochter	2896187-4	100
Koy Lempäälän Tampereentie	Finland	Dochter	3266246-3	100
Koy Limingan Kauppakaari	Finland	Dochter	2553773-6	100
Koy Limingan Saunarannantie	Finland	Dochter	3267223-1	100
Koy Lohjan Ansatie	Finland	Dochter	2768296-1	100
Koy Lohjan Porapojankuja	Finland	Dochter	3130512-2	100
Koy Lohjan Sahapiha	Finland	Dochter	3132701-4	100
Koy Loimaan Itsenäisyydenkatu	Finland	Dochter	2887703-1	100
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finland	Dochter	2648698-5	100
Koy Mäntsälän Liedontie	Finland	Dochter	2505670-5	100
Koy Mäntyharjun Lääkärinkuja	Finland	Dochter	2761813-4	100
Koy Maskun Ruskontie	Finland	Dochter	2610017-3	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Mikkelin Kastanjakuja	Finland	Dochter	2915481-2	100
Koy Mikkelin Sahalantie	Finland	Dochter	3004499-5	100
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	Finland	Dochter	2864738-3	100
Koy Mikkelin Ylännentie 8	Finland	Dochter	2839320-5	100
Koy Mynämäen Opintie	Finland	Dochter	2957425-1	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu 4	Finland	Dochter	1056103-9	100
Koy Nokian Luhtatie	Finland	Dochter	2882228-4	100
Koy Nokian Näsiäkatu	Finland	Dochter	2772561-8	100
Koy Nokian Tähtisumunkatu	Finland	Dochter	3328037-9	100
Koy Nokian Vikkulankatu	Finland	Dochter	2720339-3	100
Koy Nurmijärven Laidunalue	Finland	Dochter	2415548-8	100
Koy Nurmijärven Luhtavillantie	Finland	Dochter	3202629-9	100
Koy Nurmijärven Ratakuja	Finland	Dochter	2807462-6	100
Koy Orimattilan Suppulanpolku	Finland	Dochter	2750819-7	100
Koy Oulun Isopurjeentie 3	Finland	Dochter	2255743-2	100
Koy Oulun Jahtivoudintie	Finland	Dochter	2759228-8	100
Koy Oulun Juhlamarssi	Finland	Dochter	3217953-5	100
Koy Oulun Mäntypellonpolku	Finland	Dochter	3182688-4	100
Koy Oulun Pateniemenranta	Finland	Dochter	2930852-7	100
Koy Oulun Raamipolku	Finland	Dochter	2798361-7	100
Koy Oulun Ruismetsä	Finland	Dochter	3008792-8	100
Koy Oulun Salonpään koulu	Finland	Dochter	3100847-8	100
Koy Oulun Sarvisuontie	Finland	Dochter	2899591-9	100
Koy Oulun Siilotie	Finland	Dochter	3006511-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 A	Finland	Dochter	3311639-2	100
Koy Oulun Siilotie K21 B	Finland	Dochter	3311641-3	100
Koy Oulun Siilotie K21 C	Finland	Dochter	3311642-1	100
Koy Oulun Soittajanlenkki	Finland	Dochter	2920514-9	100
Koy Oulun Tahtimarssi	Finland	Dochter	3331416-1	100
Koy Oulun Ukkoherantie A	Finland	Dochter	3141465-2	100
Koy Oulun Ukkoherantie B	Finland	Dochter	2781801-3	100
Koy Oulun Upseerinkatu	Finland	Dochter	3302679-2	100
Koy Oulun Vaaranpiha	Finland	Dochter	3146139-5	100
Koy Oulun Valjastie	Finland	Dochter	3139840-2	100
Koy Oulun Vihannestie	Finland	Dochter	3127183-1	100
Koy Oulun Villa Sulka	Finland	Dochter	2695880-7	100
Koy Paimion Mäkiläntie	Finland	Dochter	2853714-1	100
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	Finland	Dochter	2903250-8	100
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	Finland	Dochter	2860057-7	100
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	Finland	Dochter	2593596-1	100
Koy Pirkkalan Perensaarentie	Finland	Dochter	2808085-8	100
Koy Porin Kerhotie 1	Finland	Dochter	3145625-4	100
Koy Porin Koekatu	Finland	Dochter	2835076-6	100
Koy Porin Ojantie	Finland	Dochter	2625961-9	100
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	Finland	Dochter	2760328-2	100
Koy Porvoon Haarapääskyntie	Finland	Dochter	2951666-8	100
Koy Porvoon Peippolankuja	Finland	Dochter	2588814-9	100
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	Finland	Dochter	2746305-6	100
Koy Raahen Kirkkokatu	Finland	Dochter	3143874-2	100
Koy Raahen Palokunnanhoivi	Finland	Dochter	2326426-0	100
Koy Raahen Vihastekarinkatu	Finland	Dochter	2917887-3	100
Koy Raisio Tenavakatu	Finland	Dochter	2553772-8	100
Koy Riihimäen Jyrätie	Finland	Dochter	2956737-7	100
Koy Rovaniemen Gardininkuja	Finland	Dochter	3100848-6	100
Koy Rovaniemen Koulukaari	Finland	Dochter	3239963-4	100
Koy Rovaniemen Mäkiranta	Finland	Dochter	2994385-4	100
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	Finland	Dochter	2838821-1	100
Koy Rovaniemen Muonakuja	Finland	Dochter	3110312-5	100
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	Finland	Dochter	2865638-6	100
Koy Rovaniemen Ritarinne	Finland	Dochter	2754616-9	100
Koy Rovaniemen Santamäentie	Finland	Dochter	3008789-9	100
Koy Ruskon Päälistönmäentie	Finland	Dochter	2789540-6	100
Koy Salon Linnankoskentie	Finland	Dochter	3330201-3	100
Koy Salon Papinkuja	Finland	Dochter	3155224-6	100
Koy Seinäjoen Kutojankatu	Finland	Dochter	2779544-8	100
Koy Siilinjärven Nilsiantie	Finland	Dochter	2934834-2	100
Koy Siilinjärven Risulantie	Finland	Dochter	2854061-5	100
Koy Siilinjärven Sinisiipi	Finland	Dochter	2479104-6	100
Koy Sipoon Aarrepuiistonkuja	Finland	Dochter	2878144-3	100
Koy Sipoon Aarretie	Finland	Dochter	2870619-5	100
Koy Sotkamon Härkökivenkatu	Finland	Dochter	3314858-9	100
Koy Sotkamon Kirkkotie	Finland	Dochter	2917890-2	100
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	Finland	Dochter	2648697-7	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Tampereen Sisunaukio	Finland	Dochter	2355346-8	100
Koy Tampereen Teräskatu	Finland	Dochter	3284989-3	100
Koy Teuvan Tuokkolantie 14	Finland	Dochter	2225109-7	100
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	Finland	Dochter	2816984-4	100
Koy Turun Lemmontie	Finland	Dochter	2551472-9	100
Koy Turun Lukkosepänkatu	Finland	Dochter	2842686-3	100
Koy Turun Malin Trällinkuja	Finland	Dochter	3171440-1	100
Koy Turun Paltankatu	Finland	Dochter	2845199-7	100
Koy Turun Teollisuuskatu	Finland	Dochter	2729980-7	100
Koy Turun Vähäheikkiläntie	Finland	Dochter	2660277-1	100
Koy Turun Vakiniituntie	Finland	Dochter	2648689-7	100
Koy Tuusulan Isokarhunkiertö	Finland	Dochter	3005414-9	100
Koy Tuusulan Lillynkuja	Finland	Dochter	3335638-8	100
Koy Tuusulan Temmontie	Finland	Dochter	3325587-8	100
Koy Ulvilan Kulmalantie	Finland	Dochter	2966954-1	100
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	Finland	Dochter	2878831-1	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B	Finland	Dochter	2798800-4	100
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C	Finland	Dochter	2797654-8	100
Koy Uudenkaupungin Puusepänkatu	Finland	Dochter	2766340-2	100
Koy Vaasan Mäkikaivontie 22	Finland	Dochter	1743075-2	100
Koy Vaasan Tehokatu 10	Finland	Dochter	2246849-9	100
Koy Vaasan Uusmetsäntie	Finland	Dochter	3000725-4	100
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	Finland	Dochter	2882784-3	100
Koy Valkeakosken Juusontie	Finland	Dochter	3244769-1	100
Koy Vantaan Asolantie 14	Finland	Dochter	2319120-9	100
Koy Vantaan Haravakuja	Finland	Dochter	3331473-5	100
Koy Vantaan Koetilankatu	Finland	Dochter	2656382-1	100
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	Finland	Dochter	2933844-3	100
Koy Vantaan Mesikukantie	Finland	Dochter	2755333-4	100
Koy Vantaan Punakiventie	Finland	Dochter	2675834-6	100
Koy Vantaan Tuovintie	Finland	Dochter	2711240-8	100
Koy Vantaan Vuohirinne	Finland	Dochter	2691248-9	100
Koy Vihdin Hiidenrannantie	Finland	Dochter	2616455-6	100
Koy Vihdin Vanhan sepän tie	Finland	Dochter	2625959-8	100
Koy Ylivieskan Mikontie 1	Finland	Dochter	2850860-7	100
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	Finland	Dochter	2850859-4	100
Koy Ylöjärven Työväentalontie	Finland	Dochter	2690219-2	100
Majakka Kiinteistöt Oy	Finland	Dochter	2760856-9	100
Hoivatilat AB	Zweden ⁹	Dochter	559169-2461	100
Hoivatilat Holding AB	Zweden	Dochter	559192-8311	100
Hoivatilat Holding 2 AB	Zweden	Dochter	559204-7426	100
Hoivatilat Holding 3 AB	Zweden	Dochter	559296-1519	100
Hoivatilat Holding 4 AB	Zweden	Dochter	559301-4979	100
Hoivatilat Holding 5 AB	Zweden	Dochter	559318-8286	100
Älmhult Kunskapsgatan AB ¹⁷	Zweden	Dochter	559149-1732	100
Enköping Hässlinge LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559152-2247	100
Fanna 24:19 AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559252-4788	100
Förskola Kalleberga AB ¹⁷	Zweden	Dochter	559204-7392	100
Förskola Mesta 6:56 AB ¹⁷	Zweden	Dochter	559195-0570	100
Gråmunkehöga LSS Boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559131-8877	100
Heby LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559073-5634	100
Hoivatilat Projekt 1 AB	Zweden	Dochter	559376-5968	100
Huddinge Svartviksvägen Förskola AB	Zweden	Dochter	559283-2595	100
Laholm Nyby LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559149-6335	100
Lidingö Islinge Förskola AB	Zweden	Dochter	559376-5935	100
Norråälje Östhamra Förskola AB ¹⁷	Zweden	Dochter	559180-2078	100
Nyköping Anderbäck LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559150-0979	100
Nyköping Bergshammar LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559205-6872	100
Nynäshamn Skola Sittesta AB ¹⁷	Zweden	Dochter	559087-5604	100
Örebro Hovsta Gryt LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559152-7147	100
Örebro Törsjö LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559163-1931	100
Oskarshamn Emmekalv LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559163-3788	100
Österåker Singö LSS Boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559196-9786	100
Staffanstorps Borggård 1:553 AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559346-7144	100
Strängnäs Bivägen AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559232-8685	100
Tierp LSS Boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559218-2876	100
Upplands Väsby Havregatan Förskola AB ¹⁷	Zweden	Dochter	559234-9079	100
Uppsala Almungeberg 1 LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559131-1468	100
Uppsala Almungeberg 2 LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559150-0938	100
Uppsala Bälinge Lövsta 1 LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	556908-5391	100
Uppsala Bälinge Lövsta 2 LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	556864-9460	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Uppsala Norby LSS Boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559376-5976	100
Uppsala Sunnersta LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	556900-2024	100
Vallentuna Västlunda LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559152-7139	100
Växjö LSS boende AB ¹⁶	Zweden	Dochter	559190-6267	100
Aedifica Ireland Ltd	Ierland ¹⁰	Dochter	683400	100
Edge Fusion Ltd	Ierland	Dochter	614415	100
Enthree Ltd	Ierland	Dochter	683028	100
JKP Nursing Home Ltd	Ierland	Dochter	483964	100
Millennial Generation Ltd	Ierland	Dochter	607665	100
Prudent Capital Ltd	Ierland	Dochter	562309	100
Solcrea Ltd	Ierland	Dochter	614470	100
AED RE Espana 1 SLU	Spanje ¹¹	Dochter	B16839649	100
AED RE Espana 2 SLU	Spanje	Dochter	B91643411	100

- Met uitzondering van Immove NV (gevestigd Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België)) zijn alle Belgische vennootschappen gevestigd te Belliardstraat 40 box 11 in 1040 Brussel (België)..
- Alle Duitse vennootschappen zijn gevestigd te Eschersheimer Landstraße 14 in 60322 Frankfurt am Main (Duitsland).
- Alle Luxemburgse vennootschappen zijn gevestigd te rue Guillaume J. Kroll 12 C in 1882 Luxembourg (Luxemburg).
- Alle Nederlandse vennootschappen zijn gevestigd te Amstelplein 54 in 1096 BC Amsterdam (Nederland).
- Alle vennootschappen in Jersey zijn gevestigd te 47 Esplanade in St. Helier JE1 0BD (Jersey).
- Alle Britse vennootschappen zijn gevestigd te 13 Hanover Square, London, England, W1S 1HN (Verenigd Koninkrijk).
- Alle Britse Eiland Man vennootschappen zijn gevestigd te Fort Anne, Douglas, IM1 5PD, Isle of Man (Verenigd Koninkrijk).
- Alle Finse vennootschappen zijn gevestigd te Kasarmintie 21, 90130 Oulu (Finland).
- Alle Zweedse vennootschappen zijn gevestigd te Svärdvägen 21, 18233 Danderyd (Zweden).
- Alle Ierse vennootschappen zijn gevestigd te 29 Earlsfort Terrace, Dublin 2, Ireland D02 AY28 (Ierland).
- Alle Spaanse vennootschappen zijn gevestigd te Travessera de Gràcia 11, 5^a pl., 08021 Barcelona (Spain).
- De overblijvende 75% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
- De overblijvende 6% zijn aangehouden door een investeerder die niet gerelateerd is met Aedifica.
- De overblijvende 50% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is met Aedifica.
- De overblijvende 25% zijn aangehouden door een partner die niet gerelateerd is met Aedifica.
- Entiteit die werd verkocht op 14 februari 2025, zie toelichting 38.
- Entiteit die zal worden verkocht tegen eind maart 2025, zie toelichting 38.

Toelichting 40: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuu

Statutaire schuldgraad (max. 65%)	31/12/2024	31/12/2023
Langlopende financiële schulden	1.813.110.767	1.698.085.394
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+ 7.202.929	6.548.829
Handelsschulden en andere langlopende schulden	+ -	-
Kortlopende financiële schulden	+ 405.775.567	286.882.672
Andere kortlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+ 1.111.889	762.342
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+ 21.196.996	13.337.828
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	= 2.248.398.148	2.005.617.065
Totaal activa	5.738.378.206	5.507.605.996
Indekkinginstrumenten	- -55.908.302	-73.342.454
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	= 5.682.469.904	5.434.263.542
Schuldgraad (in %)	/ 39,6%	36,9%
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 60%	1.161.083.794	1.254.941.060
Investeringscapaciteit tot schuldgraad 65%	1.445.207.290	1.526.654.237

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

Zie hoofdstuk 'Risicofactoren'.

Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

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

Toelichting 41: Reële waarde

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

€	Categorie	Niveau	31/12/2024		31/12/2023	
			Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde
Vaste activa						
Financiële vaste activa			3.394.797.317	3.320.174.649	3.184.283.388	3.074.687.986
a. Indekkinginstrumenten	C	2	55.908.302	55.908.302	73.342.454	73.342.454
b. Andere langlopende vorderingen	A	2	2.140.024.799	2.065.402.131	2.401.433.212	2.291.837.810
c. Deelnemingen in verbonden ondernemingen	A	2	1.198.863.844	1.198.863.844	709.436.938	709.436.938
d. Andere	A	2	372	372	70.784	70.784
Vlottende activa						
Handelsvorderingen	A	2	9.747.760	9.747.760	10.258.734	10.258.734
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	476.112.593	476.112.593	419.189.319	419.189.319
Kas en kasequivalenten	A	1	6.539.383	6.539.383	2.735.059	2.735.059
Langlopende verplichtingen						
Langlopende financiële schulden	A	2	-1.813.110.767	-1.698.097.474	-1.698.085.394	-1.569.353.608
Andere langlopende financiële verplichtingen			-18.124.608	-18.124.608	-16.309.259	-16.309.259
a. Toegelaten afdekkinginstrumenten	C	2	-10.921.679	-10.921.679	-9.760.430	-9.760.430
b. Andere	A	2	-7.202.929	-7.202.929	-6.548.829	-6.548.829
Handelsschulden en andere langlopende schulden	A	2	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen						
Kortlopende financiële schulden	A	2	-405.775.567	-405.775.567	-286.882.672	-286.882.672
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	-21.196.996	-21.196.996	-13.337.828	-13.337.828
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	2	-1.111.889	-1.111.889	-762.342	-762.342

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

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

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

1.7 Verslag van de commissaris

[SCAN verslag van de commissaris pagina 1]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 2]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 3]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 4]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 5]

[SCAN verslag van de commissaris pagina 6]

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



In 2020 werd in Winschoten een oud schoolgebouw grondig gerenoveerd tot een moderne zorgcampus. De site omvat een verpleeghuis, zorgappartementen en een gezondheidscentrum met een huisartsenpraktijk, fysiotherapie, enz.

In de zomer van 2024 werd in Emmaheerdt een gloednieuwe multifunctionele ontmoetingsruimte geopend. Onder leiding van een hostess en met behulp van een app worden verschillende sociale activiteiten georganiseerd voor bewoners. Op termijn zullen ook buurtbewoners kunnen aansluiten.

Dankzij de ontmoetingsruimte dragen we bij aan het versterken van de lokale community en het welzijn van de ouderen die er leven. 'Ontmoeting houdt mensen langer vitaal en gezond. Het gaat eenzaamheid tegen, houdt mensen langer zelfstandig en zorgt daarmee voor meer levenskwaliteit. Dat is een overduidelijke plus die we met dit concept willen bieden,' licht Marloes Kampinga, Asset Manager in het Nederlandse Aedifica-team, toe.

Zorgcampus Emmaheerdt in Winschoten (Nederland)

- Investering: ca. 16 miljoen €
- Renovatie opgeleverd in december 2020
- Ontmoetingsruimte geopend in zomer 2024



Portefeuille	Partners	Organisatie	Financial review
pagina's 37 > 54	pagina's 55 > 62	pagina's 63 > 71	pagina's 72 > 92

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

PORTEFEUILLE



HELSINKI KUTOMOKUJA - KINDERDAGVERBLIJF IN HELSINKI (FI)



HEERENHAGE
SENIORENHUISVESTING IN HEERENHAGE (NL)



PRIESTLY FIELDS
WOONZORGCENTRUM IN CONGLETON (UK)

Onze vastgoedtypes

Woonzorgcentra voor ouderen

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

Seniorenhuisvesting

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

Kinderdagverblijven

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

Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming

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

Andere zorggebouwen

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

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1. Onze portefeuille

1.1 Onze portefeuille op 31 december 2024

Overzicht van reële waarden, contractuele huurgelden en brutorendementen per land ¹

	# sites	Totale oppervlakte (m²)	# bewoners	# kinderen	Reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie²	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bruto-rendement³
België	79	505.484	8.238	-	1.254.965.913 €	71.718.969 €	67.918.897 €	5,7%
Duitsland	99	567.852	10.050	-	1.176.156.000 €	64.225.193 €	64.919.203 €	5,5%
Nederland	70	350.375	3.217	-	673.240.000 €	41.173.107 €	41.956.394 €	6,1%
Verenigd Koninkrijk	118	349.503	7.625	-	1.058.088.652 £ 1.278.890.592 €	67.611.719 £ 81.720.933 €	68.996.946 £ 83.395.228 €	6,4%
Finland	217	299.771	3.982	12.327	1.131.710.000 €	68.279.297 €	67.023.708 €	6,0%
Zweden	28	23.973	164	1.130	1.073.000.000 SEK 93.640.710 €	68.040.675 SEK 5.937.910 €	65.691.572 SEK 5.732.903 €	6,3%
Ierland	22	117.368	2.306	-	424.759.552 €	23.900.300 €	23.244.100 €	5,6%
Spanje	2	15.478	320	-	2.122.021 €	124.261 €	124.261 €	-
Gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden					74.010.932 €			
Grondreserve					12.966.674 €			
Totaal	635	2.229.804	35.902	13.457	6.122.462.395 €	357.079.969 €	354.314.695 €	5,9%

> Voor een gedetailleerd overzicht van de portefeuille op asset-niveau, zie 'Overzicht van de vastgoedbeleggingen' in het hoofdstuk 'Bijkomende informatie'.
> pagina's 207-224

635
zorglocaties

2.230.000
m²

35.900
bewoners

13.500
kinderen

5,9%
gemiddeld brutorendement

1. Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP en 11,45817 EUR/SEK).

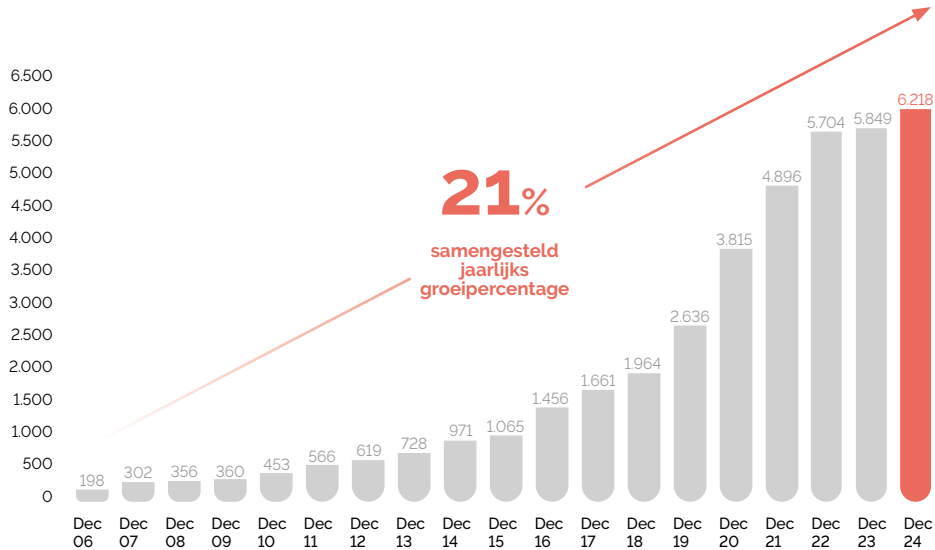
2. Inclusief activa bestemd voor verkoop*.

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

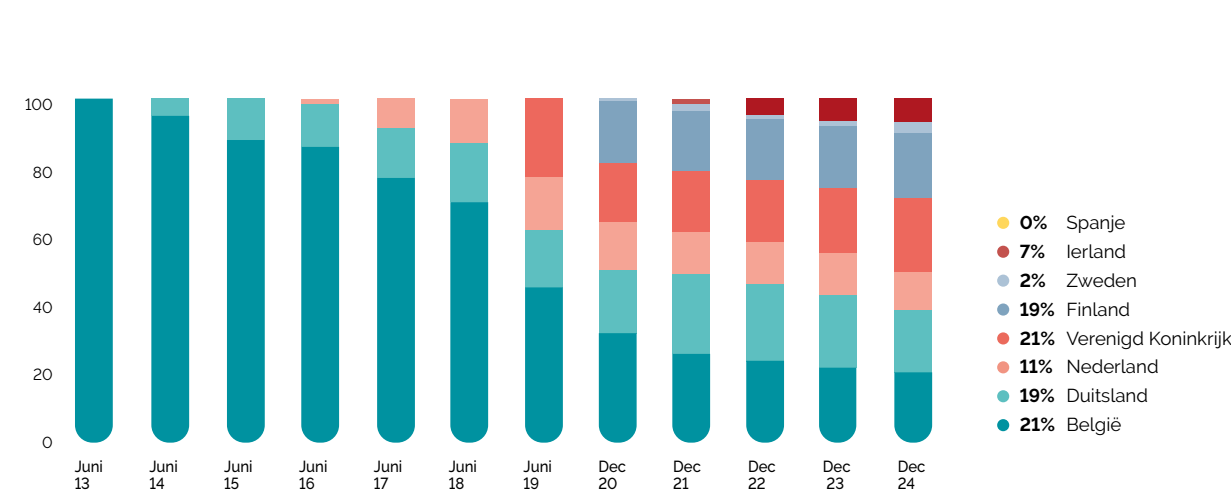
INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

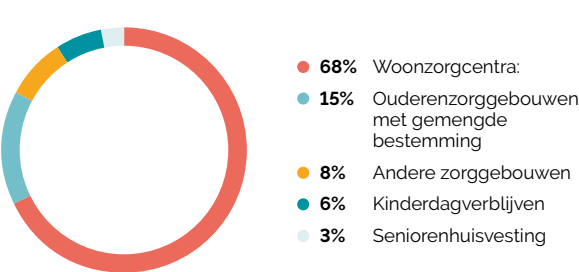
FASTGOEDBELEGGINGEN IN REËLE WAARDE (IN MILJOEN €)



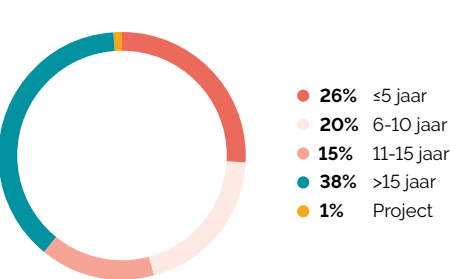
GEOGRAFISCHE SPREIDING IN REËLE WAARDE (%)



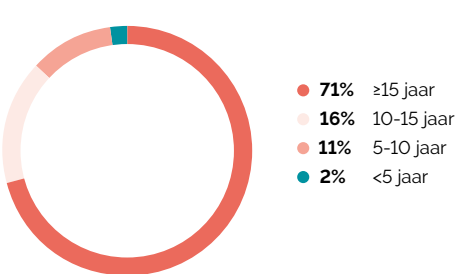
VERDELING PER GEBOUWTYPE IN REËLE WAARDE (%)



GEBOUWLEEFTIJD IN M²



RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (%)



INHOUD

INHOUD

HOUSING WITH CARE

DIT IS AEDIFICA

STRATEGIE & WAARDECREATIE

ONZE AANPAK VAN MVO

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

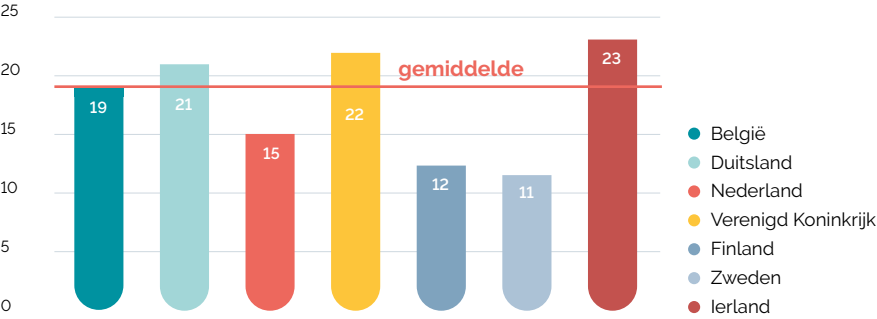
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

RISICOFACTOREN

JAARREKENING

BIJKOMENDE INFORMATIE

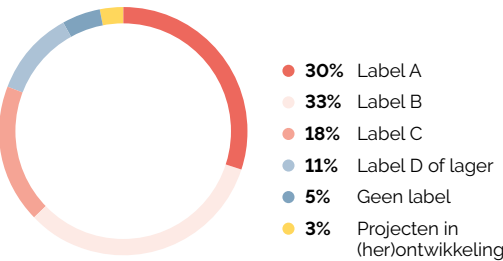
GEWOGEN GEMIDDELDE RESTERENDE LOOPTIJD VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN PER LAND (IN JAREN)



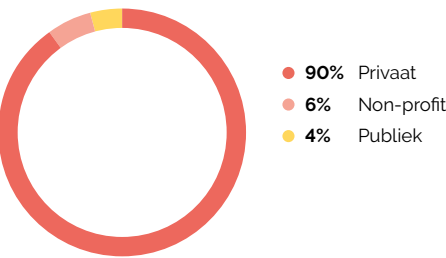
19 jaar
WAULT

100%
globale bezettingsgraad

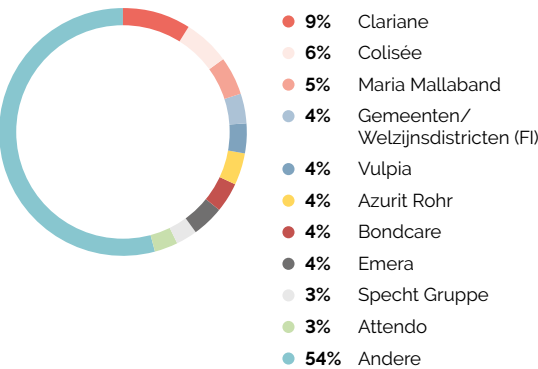
VERDELING VOLGENS EPC-NIVEAU (% VAN TOTALE M²)



VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER HUURDERSECTOR (%)



VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER EXPLOITANTENGROEP (%)



Verzekerde waarde

De vastgoedbeleggingen zijn door Aedifica verzekerd voor een totale waarde van 6.587 miljoen €.

Verdeling per gebouw (in reële waarde)

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

Bezettingsgraden van exploitanten blijven stijgen

Exploitanten van woonzorgcentra in heel Europa zien hun bezettingsgraad opnieuw stijgen na de COVID-19 pandemie en bereiken opnieuw het niveau van vóór de pandemie of overtreffen dat al, wat de veerkracht van de sector aantoon. De bezettingsgraden van gestabiliseerde assets liggen rond de 90% en vertonen een stijgende trend.

Voor de regio's waarvoor de Groep het merendeel van de actuele gegevens heeft kunnen verzamelen, wordt in de onderstaande tabel de bezettingsgraden van exploitanten op 30 september 2024 opgesomd, met daarnaast hun stijging bij ongewijzigde portefeuille (uitgedrukt in basispunten). Enkel 'gestabiliseerde' assets¹ zijn opgenomen in de tabel.

Bezettings- graad exploitanten	30/09/2024	Y/Y groei (in basispunten) bij ongewijzigde portefeuille	Data coverage ²
België	93%	+53	90%
Duitsland	86%	+373	87%
Nederland	86%	+93	79%
Verenigd Koninkrijk	92%	+233	100%
Ierland	94%	+331	100%

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

2. Gebaseerd op de contractuele huurgelden van gestabiliseerde assets op 30 september 2024.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER HUURDERSGROEP

Huurdersgroep	Aantal sites	31/12/2024	31/12/2023	Huurdersgroep	Aantal sites	31/12/2024	31/12/2023
Verenigd Koninkrijk	118	23%	20%	Emeis ⁵	5	1%	1%
Maria Mallaband	18	5%	4%	Argentum	7	1%	1%
Bondcare Group	21	4%	3%	EMVIA	4	1%	1%
North Bay Group	21	3%	3%	Alloheim	5	1%	1%
Emera ¹	8	2%	1%	Cosiq	3	1%	1%
Care UK	12	1%	2%	Korian Duitsland ³	1	0%	0%
Oyster Care Homes	4	1%	-	Specht Gruppe ⁹	2	0%	0%
Anchor Hanover Group	5	1%	1%	Andere <0,5%	17	3%	3%
Renaissance	9	1%	1%	Nederland	70	11%	12%
Danforth Care	3	1%	1%	Korian Nederland ³	22	3%	3%
Excelcare	3	1%	1%	Vitalis	3	1%	1%
Caring Homes	4	1%	1%	Martha Flora	10	1%	1%
Andere <0,5%	10	2%	2%	NNCZ	5	1%	1%
België	79	20%	24%	Compartijn ⁵	6	1%	1%
Armonea ²	21	6%	7%	Stichting Oosterlengte	3	1%	1%
Korian Belgium ³	25	6%	7%	Saamborgh	2	0%	0%
Vulpia	15	4%	4%	Stichting Rendant	1	0%	0%
Apricusa ⁴	3	1%	1%	Stichting Fundis	2	0%	0%
Emeis ⁵	4	1%	1%	Wonen bij September ⁵	1	0%	0%
Vivalto Home ⁶	1	0%	0%	Andere	15	2%	3%
Emera ¹	1	0%	0%	Ierland	22	7%	7%
Andere <0,5%	9	2%	2%	Bartra Healthcare	4	2%	3%
Finland	217	19%	18%	Virtue ¹	8	2%	2%
Gemeenten/ Welzijnsdistricten	36	4%	4%	Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
Attendo ⁷	31	3%	3%	Mowlam Healthcare	3	1%	1%
Mehiläinen	19	2%	2%	Coolmine Caring Services	3	1%	1%
Norlandia ⁸	16	1%	1%	Grace Healthcare ⁶	1	0%	0%
Touhula	22	1%	1%	Zweden	28	2%	1%
Pilke	22	1%	1%	Raoul Wallenbergskolan	1	0%	-
Esperi	6	1%	1%	Attendo ^{7,10}	5	0%	0%
Kristillinen koulu	2	0%	1%	Ambea	4	0%	0%
Ikifit	4	0%	0%	Kunskapsförskolan	2	0%	0%
Andere <0,5%	59	5%	4%	Humana	3	0%	0%
Duitsland	99	18%	19%	Norlandia ⁸	1	0%	0%
Azurit Rohr	23	4%	5%	Andere	12	1%	0%
Residenz Management ⁹	15	3%	3%	Spanje	2	0%	0%
Vitanas	11	2%	3%	Neurocare Home	2	0%	0%
Specht & Tegeler	6	1%	1%	TOTAAL	635	100%	100%

1. Emera-groep.
2. Colisée-groep.
3. Clariane-groep.
4. Vroeger bekend als My-Assist.
5. Emeis-groep, vroeger bekend als de Orpea-groep.
6. Vivalto-groep.
7. Attendo-groep.
8. Norlandia-groep.
9. Specht Gruppe.
10. Vroeger bekend als Team Olivia.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

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

Huurder	Land	Aantal sites	31/12/2024	31/12/2023
Clariane-groep		48	9%	10%
	België	25	6%	7%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	22	3%	3%
Emera-groep		17	4%	3%
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	8	2%	1%
	Ierland	8	2%	2%
Attendo-groep		36	3%	3%
	Finland	31	3%	3%
	Zweden	5	0%	0%
Emeis-groep		16	3%	3%
	België	4	1%	1%
	Duitsland	5	1%	1%
	Nederland	7	1%	1%
Norlandia-groep		17	1%	1%
	Finland	16	1%	1%
	Zweden	1	0%	0%
Vivalto-groep		2	0%	1%
	België	1	0%	0%
	Ierland	1	0%	0%



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1.2 Ons investeringsprogramma op 31 december 2024

Projecten en renovaties (in miljoen €) ¹		Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/12/2024	Nog uit te voeren
Lopende projecten			160	89	71
Oplevering 2025			108	83	25
DE			1	1	0
Bavaria Senioren- und Pflegeheim		Auriscare	1	1	0
UK			20	14	6
St Mary's Lincoln ³		North Bay Group	17	12	5
St. Joseph's Convent ³		Emera	3	2	1
FI			48	34	14
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'		Meerdere huurders	2	2	0
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'		Meerdere huurders	20	19	0
Finland – pipeline 'andere'		Meerdere huurders	26	12	14
IE			16	12	4
Sligo Finisklin Road ²		Coolmine Caring Services Group	16	12	4
ES			24	23	1
Tomares Miró ²		Neurocare Home	12	12	0
Zamora Av. de Valladolid ²		Neurocare Home	12	11	1
Oplevering 2026			23	4	19
DE			7	2	5
Am Parnassturm		Vitanas	5	2	4
Seniorenzentrum Berghof		Azurit	2	0	2
UK			17	2	14
The Mount		Hamberley Care Homes	17	2	14
Oplevering 2027			29	2	26
DE			29	2	26
Seniorenquartier Gummersbach ²		Specht Gruppe	29	2	26
TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA			160	89	71
Variatie van de reële waarde				+1	
Afrondingen & andere				+6	
Bedrag op de balans				96	



RÉSIDENCE LE DOUAIRE
WOONZORGCENTRUM IN ANDERLUES (BE)

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 GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0.82735 EUR/GBP).

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

3. Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2024 (zie pagina 76).

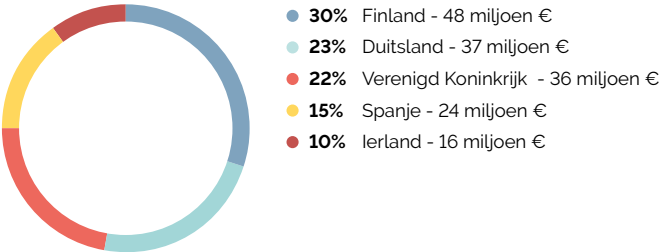
INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

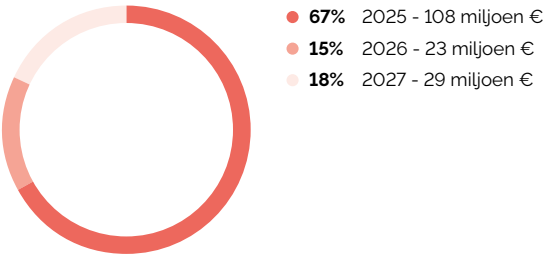
In 2024 werden zeven nieuwe ontwikkelingsprojecten toegevoegd aan het investeringsprogramma (voor een totaalbedrag van ca. 59 miljoen €; zie pagina 73), terwijl 31 projecten werden voltooid (voor een totaalbedrag van ca. 296,5 miljoen €; zie pagina 74). Actief beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat in de loop van het jaar een aantal projecten ten bedrage van 23 miljoen € zijn ingetrokken.

Aangezien er sinds 31 december 2024 drie ontwikkelingsprojecten in het Verenigd Koninkrijk en Finland werden afgerond, zal het totale investeringsbudget met ca. 45,5 miljoen € worden verlaagd (zie sectie 1.2 van het hoofdstuk 'Financial review').

GEOGRAFISCHE SPREIDING PIPELINE (%)



VERWACHTE OPLEVERINGSDATUM PIPELINE (%)



6,1%
gemiddeld nettorendement
van de pipeline op basis van de
kostprijs



THE MOUNT - ONTWIKKELING VAN WOONZORGCENTRUM IN WARGRAVE (UK)

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1.3 Markttrends¹

Europese trends

In de Europese Unie en het Verenigd Koninkrijk is de populatie van personen die ouder zijn dan 80 jaar gestegen tot meer dan 30 miljoen mensen (2024). Dit segment van de bevolking groeit sneller dan andere leeftijdsgroepen. Naar verwachting zal dit oudere segment van de Europese bevolking tegen 2060 verdubbelen tot meer dan 60 miljoen personen. In de komende decennia zal deze demografische trend de vraag naar zorgvastgoed verder stimuleren, wat de veerkracht van de sector ten goede komt.

De Europese exploitanten kunnen in drie categorieën worden onderverdeeld: openbare, non-profit en private exploitanten. Het exploitantenlandschap in verschillende landen varieert naargelang het lokale socialezekerheidsstelsel. Op Europees niveau beheren private zorgexploitanten ca. 34% van het totale aantal bedden in woonzorgcentra. 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 die context zullen zowel private als publieke exploitanten vaker een beroep moeten doen op private investeerders voor de financiering van zorgvastgoedinfrastructuur die beantwoordt aan de behoeften van de vergrijzende bevolking.

Zorgexploitanten kampen in heel Europa met gelijkwaardige problemen. De sector wordt niet alleen geconfronteerd met een gebrek aan personeel, maar sinds 2022 ook met kostenstijgingen door de inflatie (met gevolgen voor de lonen en andere operationele kosten). Aan de andere kant herstellen de bezettingsgraden van exploitanten, na een dip door de COVID-19-pandemie, in de meeste regio's naar het niveau van vóór de pandemie, wat (in combinatie met hogere inkomsten per bewoner) resulteert in een geleidelijke verbetering van de financiële gezondheid van exploitanten.

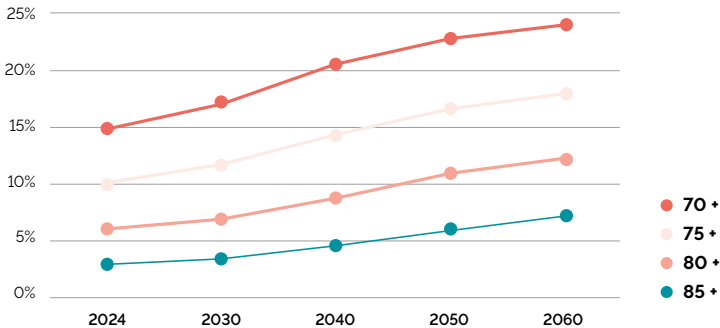
Op Europees niveau is het investeringsvolume in zorgvastgoed de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen (zo is het volume van investeringen in woonzorgcentra in Europa gestegen van ca. 3,5 miljard € in 2017 tot ruim 8 miljard € in 2021). In 2023 en 2024 zijn de 'prime' nettorendementen van woonzorgcentra door een periode van decompressie gegaan met een stijging tussen de 50 en de 100 basispunten, met verschillen in grootte tussen de verschillende landen. Hoewel de investeringsvolumes in heel Europa in 2023 sterk zijn gedaald als gevolg van de gestegen financieringskosten, zal deze opwaartse trend zich naar verwachting versnellen op de middellange tot lange termijn. Dat komt omdat de demografische trend van een vergrijzende bevolking vanaf het midden van de jaren twintig zal versnellen, terwijl de ontwikkelingsactiviteit om te voorzien in meer capaciteit op het gebied van specifieke zorginfrastructuur op korte termijn lijkt te vertragen.



Het aantal 80-plussers in Europa zal tegen 2060 verdubbelen tot 60 miljoen. Deze demografische trend zal de vraag naar zorgvastgoed verder doen toenemen, bovenop de dringende nood om verouderd vastgoed te vervangen en toekomstbestendig te maken.

Charles-Antoine van Aelst
CIO

Vergrijzing van de Europese bevolking (%)²



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

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

	Verenigd Koninkrijk	België	Duitsland	Finland
Bevolking van 80 jaar en ouder	van 5,2% nu naar 9,6% in 2060	van 5,5% nu naar 10,4% in 2060	van 7,2% nu naar 10,5% in 2060	van 6,1% nu naar 10,6% in 2060
# bedden in woonzorgcentra	481.300 bedden in 11.730 zorglocaties	182.000 bedden in 2.600 zorglocaties	985.000 bedden in 16.115 zorglocaties	80.000 bedden in 2.650 zorglocaties
Toekomstige noden	Een steeds ouder wordende bevolking met hogere zorgbehoeften zal de vraag naar zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk in de nabije toekomst aanzienlijk stimuleren. Schattingen gaan uit van een tekort van meer dan 200.000 bedden tegen 2050 als gevolg van de demografische verschuiving.	De huidige groei van het aanbod zal op termijn niet aan de vraag kunnen voldoen. Schattingen suggereren dat de capaciteit zou moeten verdubbelen tot ca. 360.000 bedden in 2070 (uitgaande van een constant percentage woonzorgbedden ten opzichte van de populatie van 80-plussers).	Prognoses voorspellen dat er in 2040 ca. 168.000 extra bedden nodig zullen zijn, wat aanzienlijke vooruitzichten biedt voor groei en consolidatie. In sommige regio's is de vraag nu al groter dan het aanbod.	De vraag naar zorgvastgoed blijft hoog, terwijl het aanbod beperkt is. Demografische vooruitzichten suggereren dat de huidige capaciteit tegen 2060 bijna zou moeten verdubbelen om aan de vraag te kunnen voldoen.
Exploitanten	Met ca. 5.500 zorgexploitanten, waarvan een groot gedeelte onafhankelijke privéspelers zijn die kleine en verouderde gebouwen uitbaten, is de seniorenzorgmarkt in het VK nog erg gefragmenteerd. De vijf grootste zorgexploitanten hebben een marktaandeel van 13% in de totale bedcapaciteit, terwijl de top 10 instaat voor ca. 18%.	Ca. 30% van de bedden in Belgische woonzorgcentra wordt beheerd door de publieke sector, terwijl de non-profitsector en de private sector beide ca. 35% exploiteren. Er zijn echter regionale verschillen: in Vlaanderen wordt ongeveer 55% van de bedden beheerd door de non-profitsector, terwijl de privésector ongeveer 45% van de bedden beheert in Wallonië en zelfs meer dan 65% van de bedden in Brussel.	Ca. 53% van de bedden in woonzorgcentra wordt uitgebaat door non-profit exploitanten, 42,5% door private exploitanten en 4,5% door publieke exploitanten. Hoewel de Duitse markt in toenemende mate consolideert en privatiseert, blijft ze sterk gefragmenteerd: de tien grootste private exploitanten hebben momenteel een marktaandeel van slechts 14%.	De Finse welzijnsdiensten (gefinancierd met nationale belastingen) zijn verantwoordelijk voor het verlenen van zorg aan de inwoners. Ofwel leveren zij de zorg zelf als publieke exploitanten, ofwel organiseren zij de zorg door deze uit te besteden aan private of non-profit zorgexploitanten. Private zorgexploitanten hebben een marktaandeel van ca. 55%.
Investeringsvolume	1,6 miljard £ in 2024 (1,2 miljard £ in 2023)	170 miljoen € in 2024 (285 miljoen € in 2023)	1,3 miljard € in 2024 (1 miljard € in 2023)	370 miljoen € in 2024 (350 miljoen € in 2023)
'Prime' nettorendement	4,50% (6,5% - 7,5% voor vastgoed in het middensegment)	5,0% - 5,25%	ca. 5,1%	ca. 5,0%
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 (46% van de markt). Personen die aan bepaalde voorwaarden voldoen met betrekking tot zorgbehoeften, kunnen na een evaluatie van hun financiële situatie sociale zorgdiensten bekomen bij 'Local Authorities' (43%). De National Health Services financieren senioren met primaire zorgbehoeften (9%).	Momenteel wordt er in België relatief weinig gebruik gemaakt van thuiszorg in vergelijking met buurlanden. Ondanks de verschuiving naar meer thuiszorg, is er geen twijfel dat België te kampen heeft met een aanzienlijk tekort aan zorgcapaciteit voor ouderen.	De mogelijkheden voor het creëren van nieuwe capaciteit in woonzorgcentra zijn beperkt door een gebrek aan bouwgrond en de hoge kosten van gronden en bouwmaterialen. Bijgevolg wordt er momenteel meer geïnvesteerd in bestaande sites en renovaties.	Meer dan 70% van de kinderen van 1 tot 6 jaar was voltijds of deeltijds in een kinderdagverblijf ingeschreven. Ca. 28% van de kinderdagverblijven wordt door de private sector geëxploiteerd en hun aandeel zal naar verwachting in de toekomst verder toenemen.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

	Nederland	Ierland	Zweden	Spanje
Bevolking van 80 jaar en ouder	van 5,2% nu naar 10,2% in 2060	van 3,6% nu naar 10,6% in 2060	van 5,8% nu naar 10,1% in 2060	van 6,0% nu naar 13% in 2060
# bedden in woonzorgcentra	125.000 bedden in 2.400 zorglocaties	26.000 bedden in 420 zorglocaties (zonder inbegrip van publieke zorglocaties)	88.000 bedden voor ouderen en 30.000 bedden voor mensen met speciale zorgbehoeften	389.000 bedden in 5.320 zorglocaties en nog eens 44.000 bedden in aanbouw
Toekomstige noden	Volgens schattingen zijn er in 2050 ca. 150.000 extra bedden nodig om hetzelfde niveau van zorg te kunnen bieden als nu (bovenop de noodzakelijke herontwikkeling van bestaande, verouderde zorginfrastructuur).	De vergrijzing van de Ierse bevolking neemt in een ongekend tempo toe. Om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, zullen er tegen 2050 naar schatting 35.000-40.000 woonzorgbedden bij moeten komen bovenop de huidige 32.000, waarbij de vervanging van mogelijk te sluiten zorginstellingen nog niet is meegerekend.	Ca. 50% van de Zweedse gemeenten meldt een tekort aan huisvesting voor mensen met speciale zorgbehoeften.	Volgens schattingen zal de huidige capaciteit van woonzorgcentra tegen 2050 bijna moeten verdubbelen en zullen er ca. 370.000 extra bedden nodig zijn om aan de behoeften van de vergrijzende bevolking te voldoen. De 44.000 extra bedden die momenteel in aanbouw zijn, zullen niet genoeg zijn om aan de vraag te voldoen.
Exploitanten	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.	Ca. 20% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de publieke sector, terwijl ca. 70% wordt uitgebaat door de private sector (50:50 verdeeld tussen groepen en individuele exploitanten) en 10% wordt geëxploiteerd door de non-profitsector.	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. De afgelopen jaren hebben private zorgexploitanten hun marktaandeel zien stijgen.	42% van de bedden in woonzorgcentra wordt geëxploiteerd door de private sector, terwijl 26% wordt uitgebaat door de publieke sector, 23% door de derde sector en 9% via administratieve concessies.
Investeringsvolume	650 miljoen € in 2024 (600 miljoen € in 2023)	55 miljoen € in 2024 (140 miljoen € in 2023)	400 miljoen € in 2024 (750 miljoen € in 2023)	310 miljoen € in 2024 (280 miljoen € in 2023)
'Prime' nettorendement	ca. 5,0%	ca. 5,0% - 5,5%	ca. 5,5%	ca. 5,5%
Andere opmerkingen		Nagenoeg alle woonzorgcentra zijn opgenomen in het 'Nursing Home Support Scheme' (budget van 1,4 miljard € voor 2024), dat voorziet in een gegarandeerd weektarief per bed en wordt gesubsidieerd door overheidsfondsen om eventuele tekorten te compenseren voor bewoners die hun zorgkosten niet kunnen betalen.		Omdat het gebouwenbestand behoorlijk verouderd is, maken investeringen in Spaans zorgvastgoed momenteel een organische groeifase door. Hoewel de pipeline van de sector is toegenomen, is de vraag nog steeds groter dan het aanbod.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2. Klimaatverandering aanpakken

2.1 De impact van klimaatverandering op onze portefeuille beperken

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

Om de risico's van klimaatverandering te beperken, hebben we een building assessment framework ingevoerd (zie pagina 51) dat een evaluatie omvat van 42 risico-elementen, uitgevoerd in verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw. Als onderdeel van deze building assessment hebben we in 2023 een 'climate change risk assessment' uitgevoerd om een beter inzicht te krijgen in de fysieke en transitierisico's voor onze portefeuille.

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

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

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



SENIORENHAUS LESSINGSTRASSE - WOONZORGCENTRUM IN WÜRZEN (DE)



De ecologische voetafdruk van onze portefeuille en onze huurders verkleinen

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



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

Raoul Thomassen
COO

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

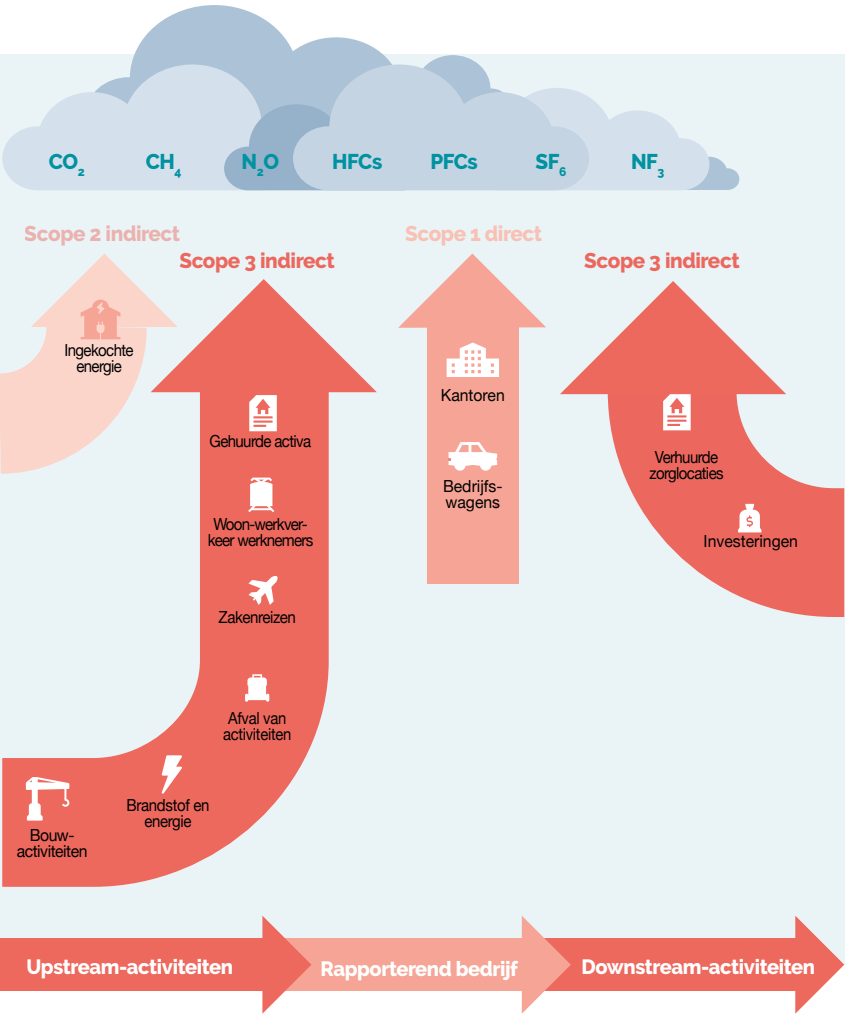
2.2 Onze impact op de
klimaatverandering beperken

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

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

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

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



Environmental
Data Report

zal worden gepubliceerd in juni 2025

Evolutie van de dekking van
energiegegevens ¹

40%

2018

43%

2019

70%

2020

83%

2021

83%

2022

86%

2023

1. Uitgedrukt als percentage van de oppervlakte van de gerapporteerde gebouwen ten opzichte van de totale oppervlakte van de gebouwen in Aedifica's portefeuille in het desbetreffende boekjaar.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2.3 Netto-nul-
broeikasgastraject

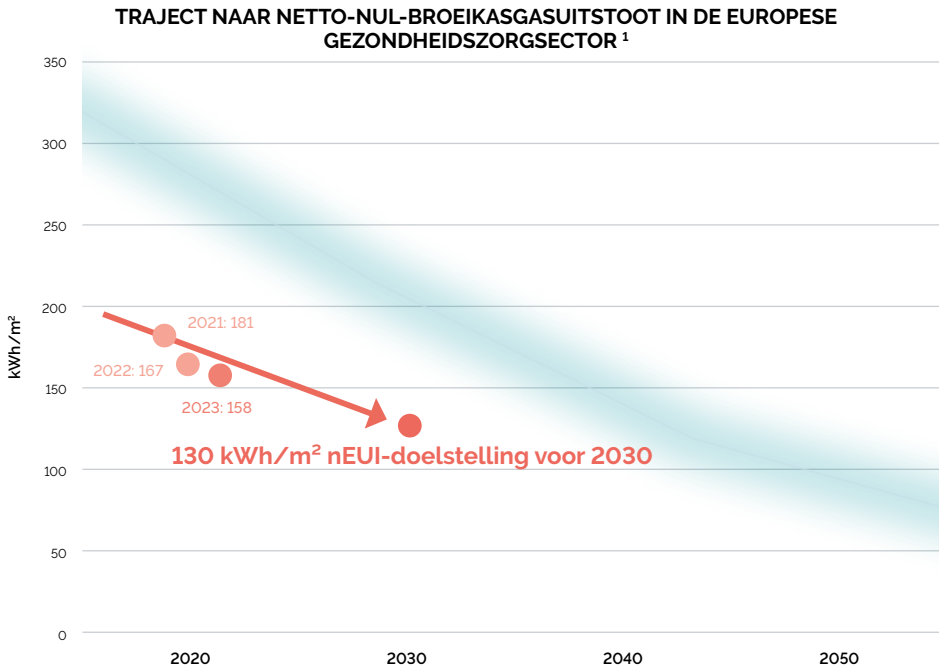
Om klimaatneutraal te worden, implementeert Aedifica een netto-nul-broeikasgastraject dat elk aspect van de bedrijfsactiviteiten omvat. Elk van deze activiteiten draagt bij tot onze doelstelling om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen tot netto-nul te reduceren. Het zal een ambitieuze uitdaging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

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

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

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

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



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 • Slimme meters installeren
Bedrijfsbeheer	• Monitoren en compenseren van CO₂-impact • Medewerkers opleiden • Reisbeleid vergroenen

158kWh/m²

Aedifica effectief in 2023 ²

130kWh/m²

nEUI-doelstelling voor 2030

1. De strook toont de gecombineerde trajecten die de verschillende overheden hebben vastgelegd voor de gezondheidszorgsector in hun landen (de acht landen waar Aedifica actief is) in het kader van het Akkoord van Parijs, uitgedrukt in intensiteit van het netto-energieverbruik (kWh/m²).

2. Deze emissiegegevens hebben betrekking op het jaar 2023 en zullen worden bijgewerkt in het Environmental Data Report dat in juni 2025 zal worden gepubliceerd.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2.4 Building assessment framework

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

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

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

Building assessment framework



Onderhoud

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



Duurzaamheid

- Verzamelen en valideren van energiegegevens op jaarlijkse basis.
- Evalueren van de voortgang van het netto-nul-broeikasgastraject met behulp van het wetenschappelijk onderbouwde CRREM-instrument.
- Beoordelen van de aanpassing aan het klimaatveranderingrisico.
- 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.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2.5 Betere gebouwcertificering

Om de intrinsieke energieprestaties van de gebouwen in onze portefeuille adequaat te kunnen beoordelen, verzamelen we voortdurend informatie van onze exploitanten en benchmarken we hun relatieve prestaties. Hiervoor vergelijken we het werkelijke energieverbruik met de energieniveaus die zijn vastgelegd in de geldende EPC¹ standaard.

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

Sinds we in 2020 zijn begonnen met het in kaart brengen van de bestaande certificaten in onze portefeuille, hebben we een uitgebreid overzicht kunnen samenstellen. In 2024 hebben we de EPC-dekking verhoogd naar 92% van de vastgoedbeleggingen van de Groep. Dit biedt een robuust beeld van de portefeuille, rekening houdend met het feit dat 3% van de vastgoedbeleggingen projecten in (her)ontwikkeling zijn. Het aandeel EPC-niveau C of hoger is in de loop van het jaar met 2% gestegen.

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

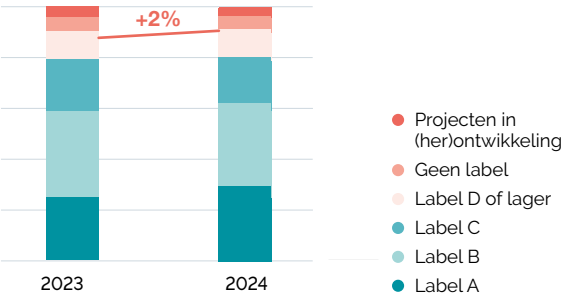
- Voor nieuwe ontwikkelingsprojecten zal ons framework voor duurzame ontwikkeling helpen om onze doelstellingen voor energie-intensiteit te behalen.
- Op basis van het building assessment framework voor bestaande gebouwen zullen renovatieplannen worden onderzocht met de exploitanten.
- Financiering via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

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

2. De EPC-dekking en de verdeling van EPC's per categorie zijn onderworpen aan een 'limited assurance'-beoordeling door EY Bedrijfsrevisoren BV (zie pagina 236).

92%
EPC-dekking

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



Cert-Tot	Vloeroppervlakte (in m²)	Vloeroppervlakte (in %)	Waarde van de activa (in miljoen €)
Label A	669.000	30%	1.804
Label B	751.000	33%	2.293
Label C	402.000	18%	1.080
Label D of lager	245.000	11%	541
Geen label	101.000	5%	224
Projecten in (her)ontwikkeling	62.000	3%	94

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2.6 De daad bij het woord voegen

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



Martha Flora Oegstgeest

- Ontwikkelingsproject
- Ligging: Oegstgeest – Nederland
- Opgeleverd in juli 2022
- Capaciteit: 20 bewoners
- Investering: ca. 7 miljoen €

Martha Flora Oegstgeest is specifiek ontworpen voor ouderen met dementie, met aandacht voor zowel een hoge levensstandaard als een duurzame bedrijfsvoering. Deze futureproof zorgresidentie toont hoe we ons inzetten op het gebied van milieunormen zonder daarbij een comfortabele en huiselijke sfeer voor de bewoners uit het oog te verliezen.

Met een intensiteit van het netto-energieverbruik van ongeveer 63 kWh/m² kreeg het pand een uitstekende A+++ EPC-rating.

- **Energie-efficiënt design:** Het gebouw is grondig geïsoleerd, heeft ramen met driedubbele beglazing en een geavanceerd klimaatregelingssysteem om het energieverbruik te optimaliseren. Een warmtepomp zorgt voor een aanzienlijke verlaging van het energieverbruik, terwijl real-time energiemonitoring de operationele kosten helpt te verlagen.
- **Hernieuwbare energiebronnen:** Zonnepanelen leveren een bijdrage aan de energievoorziening van het gebouw, verminderen de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en verlagen de uitstoot van broeikasgassen.
- **Duurzame materialen:** Bij de bouw zijn circulaire en koolstofarme materialen gebruikt om de impact op het milieu te beperken.
- **Biodiversiteitsvriendelijk landschap:** Het aanleggen van een landschap met inheemse planten ondersteunt de plaatselijke biodiversiteit en zorgt voor een rustgevende omgeving voor de bewoners.



York Bluebeck Drive

- Ontwikkelingsproject
- Ligging: York – Verenigd Koninkrijk
- Opgeleverd in september 2024
- Capaciteit: 72 bewoners
- Investering: ca. 16 miljoen €

York Bluebeck Drive bewijst dat we innovatieve, duurzame en gemeenschapsgerichte zorglocaties bieden. Dankzij een sterke focus op energie-efficiëntie heeft het woonzorgcentrum een intensiteit van het netto-energieverbruik van slechts 65 kWh/m², waardoor de zorglocatie een uitstekende A EPC-rating heeft. Bovendien is bij het ontwerp van het gebouw maximaal rekening gehouden met de behoeften van mensen met dementie.

De innovatieve esthetiek en functionaliteit van het woonzorgcentrum werden erkend toen het op de shortlist werd geplaatst voor 'Best Architectural Design' bij de 2025 UK Healthcare Design Awards.

- **Inclusief design:** Het pand is speciaal ontworpen om het welzijn van bewoners met dementie te ondersteunen door middel van een aangepaste inrichting, doordachte kleurenschema's en verbeterde bewegwijzering. Door de aanleg van 'sensorische' tuinen en groene ruimten bevordert het woonzorgcentrum de geestelijke gezondheid van de bewoners en de biodiversiteit.
- **Duurzaam gebouw:** Het woonzorgcentrum hanteert de hoogste milieunormen en is voorzien van luchtwarmtepompen, zonnepanelen en verbeterde isolatie.
- **Impact op de gemeenschap:** Er zijn verschillende initiatieven genomen om de betrokkenheid van de gemeenschap te vergroten, waaronder het doneren van overtollige bouwmaterialen aan lokale verenigingen en het aanstellen van buurtbewoners op de bouwplaats, waaronder stagiairs, zodat mensen uit de buurt hun vaardigheden kunnen uitbouwen.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



Seniorenresidenz Fredenbeck

- Ontwikkelingsproject
- Ligging: Fredenbeck – Duitsland
- Opgeleverd in maart 2024
- Capaciteit: 94 bewoners
- Investing: ca. 16 miljoen € ¹

Bij de bouw van Seniorenresidenz Fredenbeck hebben we niet alleen gekeken naar hoe we het gebouw zo comfortabel mogelijk kunnen maken voor ouderen, maar ook naar hoe we het energieverbruik kunnen minimaliseren. Met een intensiteit van het netto-energieverbruik van ca. 25 kWh/m² voldoet ons gloednieuwe woonzorgcentrum aan de eisen van de hoge energie-efficiëntienorm 'KfW-EH 40+PV'.

- **Energiezuinig ontwerp:** Een uitgebreid zonne-energiesysteem op het dak voorziet het woonzorgcentrum van duurzame energie, terwijl een luchtwarmtepomp voor verwarming en warm water zorgt. Binnen is er een geavanceerd ventilatiesysteem met warmterugwinning. De energiezuinige inrichting van het gebouw is niet alleen goed voor het milieu, maar helpt onze huurder ook om kosten te besparen.
- **Duurzame materialen:** Bij de bouw zijn duurzame, recycleerbare en koolstofarme materialen gebruikt om de impact op het milieu te beperken.

1. Inclusief grondpositie en bouwwerken.



Espoo Kuurinkallio

- In-house ontwikkelingsproject
- Ligging: Espoo – Finland
- Opgeleverd in mei 2024
- Capaciteit: 26 bewoners & 60 kinderen
- Investing: ca. 7,5 miljoen €

De Kuurinkallio service community in Espoo is een schoolvoorbeeld van hoe onze zorglocaties, naast ecologische duurzaamheid, ook sociale duurzaamheid bevorderen. De zorglocatie wordt uitgebaat door twee verschillende exploitanten die zorg bieden aan mensen met verschillende zorgprofielen.

Humana biedt 26 mensen met een handicap een nieuw thuis in haar residentieel zorgcentrum, terwijl Pilke dagelijks 60 kinderen opvangt in haar kinderdagverblijf met natuurthema.

Hoewel de twee exploitanten onder één dak zijn gevestigd, is het gebouw zo ontworpen dat het voldoet aan de specifieke eisen van beide exploitanten, waarbij hun verschillende perspectieven en bedrijfsmodellen worden gecombineerd tot een naadloos geheel.

- **Sociale duurzaamheid:** In de service community verblijven mensen met verschillende zorgbehoeften onder één dak. Deze manier van samenleven komt alle groepen ten goede en geeft hen de mogelijkheid om elkaar op hun eigen manier te ondersteunen.
- **Functioneel ontwerp:** Het gebouw is specifiek ontworpen om zoveel mogelijk bij te dragen aan de levenskwaliteit van de mensen die er wonen en werken. Door in de ontwerpfase al aandacht te schenken aan de toegankelijkheid van het gebouw, het gebruik van rustgevend kleurenschema's en het afstemmen van de akoestiek van de gemeenschappelijke ruimten, verbeteren we het dagelijks leven voor iedereen.
- **Verbonden met de natuur:** De nabijheid van de natuur speelt een belangrijke rol in de service community. Dat vertaalt zich niet alleen in de manier waarop het gebouw is ingebed in de omgeving en in het kinderdagverblijf met natuurthema, maar ook in de manier waarop de kamers en terrassen georiënteerd zijn op de omringende natuur, wat in grote mate bijdraagt aan het welzijn van de bewoners.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

PARTNERS



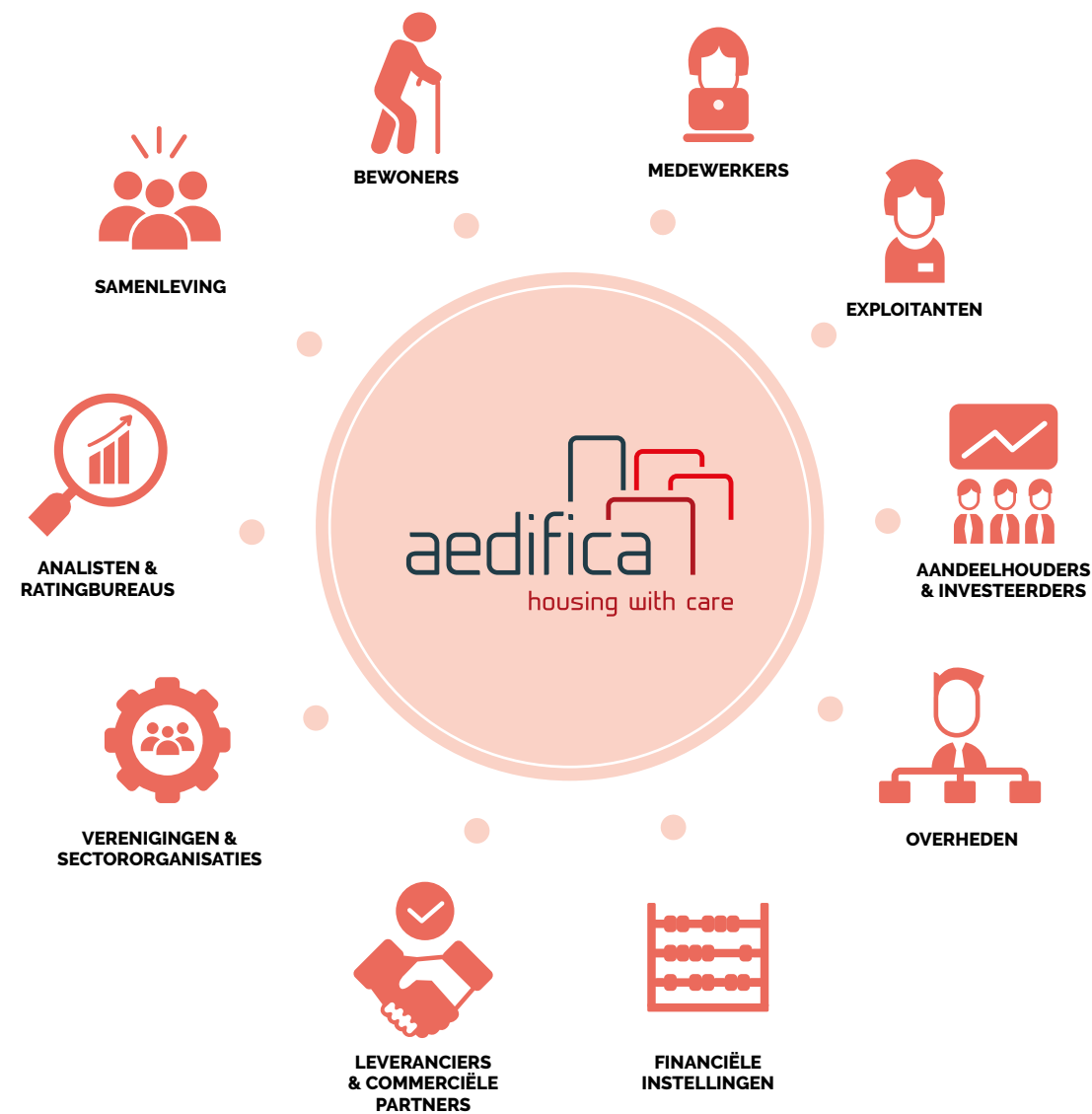
Aedifica staat in constante dialoog met haar stakeholders. Dat doen we niet alleen door transparant te communiceren met investeerders en analisten over onze prestaties en het werk dat we verrichten, maar ook door een open dialoog aan te gaan met onze exploitanten. Daarnaast houden we ook de vinger aan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

In 2024 vertaalde zich dat op een concrete manier in succesvolle edities van onze Operator Days en Community Days, steun aan verschillende goede doelen die strijden tegen dementie, betrokkenheid in opleidingsprogramma's aan universiteiten, deelname aan verschillende sectorevenementen en investeerdersbeurzen, en nog meer.



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



1. Onze voornaamste stakeholders

Aedifica wil de verschillende groepen stakeholders samenbrengen die een invloed 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 onze relaties met onze exploitanten en communities essentieel voor het creëren van duurzame waarde op lange termijn.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Stakeholders	Onze manier van betrokkenheid	Onze gedeelde verwachtingen
Exploitanten	• Bezoeken ter plaatse, conditiemeting van gebouwen • Tevredenheidssurvey • Operator Days • Evenementen • Continu informeel contact	• Energie-efficiënte gebouwen die specifiek voor zorgdoeleinden zijn ontworpen • Duurzame langetermijnrelatie • Vergunningen • Nieuwe ontwikkelingen • Energie- en waterverbruik • Bezettingsgraad • Gebouwcondities • Zorgkwaliteit
Medewerkers	• Gedragscode, HR-beleid • Aantrekkelijk salarispakket • Functioneringsgesprek • Tevredenheidssurvey • Dagdagelijkse communicatie, townhall meetings, intranet • Aedifica Academy • Community Days	• Ethische arbeidsomstandigheden • Eerlijke voordelen • Inclusieve en veilige werkplek • Welzijn van medewerkers • Tevredenheid & betrokkenheid van medewerkers • Bedrijfsprestaties • Persoonlijke prestaties • Persoonlijke ontwikkeling door training en loopbaanontwikkeling • Maatschappelijke betrokkenheid • Toegankelijk en betrouwbaar management met sterke ethische waarden
Leveranciers & commerciële partners	• Charter voor verantwoorde leveranciersrelaties • Projectontwikkeling • Aanbestedingsprocedures	• Projectontwikkeling • Naleving van normen inzake ouderenzorg • Gezondheid en veiligheid • Milieu-impact • Bedrijfsethiek • Samenwerking op lange termijn
Aandeelhouders, investeerders & financiële instellingen	• Algemene vergadering • Contact met management & investor relations • Website & social media • Persberichten, financiële rapportering • Roadshows & aandeelhoudersbeurzen • Ratings/resultaten van ratingbureaus	• Financiële prestaties • Zorgvuldig beheer van financiële middelen • Waardecreatie, dividenduitkering en rendement op lange termijn • Naleving van corporate governance • Rol in de samenleving • Verantwoord beleggen
Analisten & ratingbureaus	• Jaarverslagen & persberichten • Bekendmaking financiële resultaten via persbericht & webinar • Deelname aan roadshows en conferenties • Contact met management & investor relations • Vragenlijsten • Thematische evenementen • Eén-op-één vergaderingen	• Transparante, nauwkeurige en betrouwbare rapportering en tijdige verspreiding van informatie • Toegang tot management • Duidelijke en consistente investeringsstrategie/ beleid • ESG-beoordeling
Overheden, verenigingen & sectororganisaties	• Rondetafelgesprekken • Compliance screening • Ledenbijeenkomsten • Thematische evenementen • Eén-op-één vergaderingen	• Naleving van wettelijke vereisten • Markttrends
Samenleving & eindgebruikers/bewoners	• Website, social media • Jaarverslagen & persberichten • Expertise delen op scholen, universiteiten & andere trainingen • Lidmaatschappen • Community Days, programma voor maatschappelijke betrokkenheid	• Rol in de samenleving • Maatschappelijke betrokkenheid • Onderzoek van (toekomstige) behoeften



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2. Relaties versterken

2.1 Relaties met exploitanten

Partners in zorgvastgoed

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

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

Aandacht voor de zorgkwaliteit in onze gebouwen

Het is Aedifica's bedrijfsmissie om haar partners duurzame vastgoedoplossingen te bieden zodat zij mensen kunnen ondersteunen en verzorgen in een veilige en goed uitgebouwde infrastructuur die bijdraagt tot hun waardigheid en levenskwaliteit. Omdat het welzijn van de zorggebruiker onze hoogste prioriteit heeft, besteden we ook aandacht aan de zorg die in onze woonzorgcentra¹ wordt verleend.

Daarom wijzigen we onze 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 62).

We maken ook afspraken met onze huurders om zorginspectierapporten te delen om zo een actueler inzicht te hebben in de zorgkwaliteit van onze woonzorgcentra, zoals die wordt beoordeeld door de inspectieautoriteiten.

Meer dan 55% van de huurovereenkomsten van onze woonzorgcentra² bevatten reeds een uitdrukkelijke verbintenis om de zorgkwaliteitsnormen na te leven en te rapporteren over zorginspectierapporten.

Exploitantensurvey: feedback verzamelen

Om de twee jaar organiseert Aedifica een specifieke survey rond de betrokkenheid van haar exploitanten om beter te begrijpen op welke gebieden we onze organisatie en samenwerking verder kunnen verbeteren. Aangezien de laatste survey in 2023 werd uitgevoerd, zullen we in 2025 een gelijkaardige 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.

Uit onze survey in 2023 blijkt dat het vinden van gekwalificeerd personeel en het verbeteren van de bezettingsgraad de voornaamste zorgen voor onze huurders blijven. Daarnaast gaven ze een nieuwe prioriteit aan: het verbeteren van de operationele marge.

TOPPRIORITEITEN VOOR EXPLOITANTEN:

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

55%

van onze woonzorgcentra hebben huurcontracten met een zorgkwaliteitsverbintenis



Tijdens onze Operator Day hebben we met exploitanten onderzocht hoe we kunnen samenwerken om ESG-kansen te benutten en onze zorgvastgoedprojecten futureproof te maken.

Erwin Drenth,
Country Manager
Netherlands

1. Vastgoedbeleggingen met een zorgfunctie (d.w.z. woonzorgcentra voor ouderen, seniorenhuisvesting, ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming en andere zorggebouwen).

2. In tegenstelling tot voorgaande jaren wordt het cijfer dat huurovereenkomsten met een zorgkwaliteitsverbintenis uitdrukt niet langer berekend op basis van een telling van het aantal relevante huurovereenkomsten, maar wordt dit cijfer voortaan gewogen op basis van de contractuele huurgelden.



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, niet zozeer het beheer en technisch onderhoud van onze gebouwen.

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

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

Operator Days in België & Nederland

Na het succes van de Belgische Operator Days in 2023 organiseerde Aedifica in maart 2024 twee bijkomende evenementen in Leuven en Gent om haar Belgische huurders te ondersteunen bij hun vastgoedvraagstukken. De sessies waren gefocust op duurzame zorg en het verbeteren van de levenskwaliteit van de bewoners van woonzorgcentra. Naast getuigenissen en panels met experts werden er ook casestudies uit Finland gepresenteerd die ontworpen en ontwikkeld zijn door ons lokale Hoivatilat-team. Beide Operator Days waren opnieuw een succes met meer dan 300 deelnemende vertegenwoordigers.

In oktober 2024 was het aan ons team in Nederland om een Operator Day te organiseren. Samen met onze huurders en partners bespraken we de uitdagingen van de vergrijzende samenleving en hoe we daarop kunnen inspelen met duurzame zorgvastgoedconcepten. We schetsten ook onze aanpak om bestaande gebouwen weer futureproof te maken. Daarnaast bekeken we met een testimonial hoe informele zorg een structurele plek kan krijgen in de dagelijkse bedrijfsvoering van een woonzorgcentrum.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



LOUGHSHINNY NURSING HOME - WOONZORGCENTRUM IN DUBLIN (IE)

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 relatie dat we willen opbouwen en onderhouden met onze exploitanten. 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 relatie met onze uitbaters. We volgen voortdurend de ontwikkelingen binnen de markt en onderzoeken de behoeften van (toekomstige)

bewoners van woonzorgcentra, zodat we onze investeringen daarop kunnen afstemmen.

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

Groene huurcontracten

In dat verband heeft Aedifica een gemeenschappelijk referentiekader ontwikkeld voor de samenwerking met haar exploitanten. Dit heeft de vorm aangenomen van een groene bijlage bij de huurovereenkomsten die integraal deel zal gaan uitmaken van de huurcontracten in elk van de landen waar Aedifica actief is.

De bijlage omvat wederzijdse verplichtingen (bijvoorbeeld het delen van gegevens over energieverbruik, het uitwisselen van best practices/ervaringen, het afzien van bouwwerken die een negatieve invloed hebben op de milieuprestaties van gebouwen) enerzijds, en aanbevelingen voor de verdere verbetering van de milieuprestaties van gebouwen anderzijds.

De bijlage wordt geleidelijk geïmplementeerd. Na drie jaar heeft al 38% van de huurovereenkomsten in onze portefeuille¹ een groene huurbijlage.

Samenwerken om onze milieu-impact te verminderen

Wat de scope 3 downstream-emissies betreft, die in ons geval hoofdzakelijk bestaan uit emissies die voortvloeien uit de exploitatie van woonzorgcentra (zie pagina 49), werkt Aedifica voortdurend samen met haar huurders om de Building Assessment-resultaten te evalueren en de energie-efficiëntie te verbeteren. Hoewel de aard van onze huurovereenkomsten ons niet toelaat om rechtstreeks in te grijpen in de manier waarop huurders onze gebouwen exploiteren, vinden we in energie-efficiëntie vaak een gemeenschappelijk doel, vooral omdat de gestegen energiekosten bijkomende druk uitoefenen op de marges van de exploitanten.

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

38%

van onze locaties heeft een groene huurbijlage.

Aedifica verbindt zich ertoe:

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

Groene investeringen

Ontdek hoe we onze portfolio duurzamer maken

> pagina's 53-54

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2.2. Maatschappelijke betrokkenheid

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

Community Days

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

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

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

In 2024 organiseerden we Community Days in zowel België als Nederland. In totaal hebben 26 medewerkers meer dan 100 uur vrijwilligerswerk verricht in zes zorglocaties. In 2025 zullen ook voor de andere lokale teams van Aedifica Community Days worden georganiseerd.



2024 Community Days in België & Nederland

6

zorglocaties bezocht

26

deelnemers

100

uren vrijwilligerswerk



Bij Aedifica geloven we in de kracht van betrokkenheid. Met onze jaarlijkse Community Days geven we onze medewerkers de kans om vrijwilligerswerk te doen in onze zorglocaties, waardoor we het teamgevoel versterken en meer inzicht krijgen in de gemeenschappen waarin we actief zijn.

Bernard Oosterbosch
CSR Manager

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Steun aan goede doelen: moving against dementia

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

In 2024 besloot Aedifica haar steun aan goede doelen te richten op organisaties die strijden tegen dementie. Er werden verschillende sportactiviteiten georganiseerd onder het motto 'Moving against Dementia'. Zo steunden we niet alleen initiatieven die dicht bij onze core business liggen, maar moedigden we ook onze medewerkers aan om een gezonde levensstijl te hanteren. Enerzijds waren er lokale evenementen per team, anderzijds werd er een grote groepsactiviteit georganiseerd.

Het hele jaar door hebben onze verschillende teams sportactiviteiten georganiseerd om geld in te zamelen voor lokale onderzoeksinitiatieven naar dementie en organisaties die mensen en families ondersteunen die getroffen worden door dementie.

Onze Belgische en Zweedse medewerkers deden mee aan hardlooppwedstrijden, terwijl onze teams in Nederland, Finland en Duitsland teamwandelingen organiseerden. Ons team in het Verenigd Koninkrijk ging nog een stapje verder door een sportactiviteit te organiseren waarbij ze al fietsend, wandelend en rennend langs verschillende van onze zorglocaties in de buurt van Londen passeerden en onderweg bewoners en huurders ontmoetten.

In oktober tilden we onze steun aan goede doelen naar een hoger niveau door een 'October Challenge' te organiseren, een groot groepsevenement waarbij al onze teams werden uitgedaagd om zoveel mogelijk te bewegen om geld in te zamelen voor het goede doel. Elk kwartier bewegen werd beloond en wanneer bepaalde tijdsdrempels bereikt werden, konden bijkomende

bedragen 'vrijgespeeld' worden – allemaal voor het Leuven Brain Institute, een onderzoekscentrum dat strijdt tegen dementie. Zo had iedereen de kans om niet alleen hun eigen gezondheid te verbeteren, maar tegelijkertijd ook een positieve bijdrage aan de samenleving te leveren!

Maar liefst 90 van onze medewerkers namen deel en 'bewogen' samen meer dan 2.500 uur in oktober, wat 16.500 € heeft opgebracht voor onderzoek naar dementie - een prestatie waar we trots op mogen zijn. Als resultaat van alle activiteiten die we in 2024 organiseerden, hebben we in totaal meer dan 50.000 € geschonken aan goede doelen gelinkt aan dementie.

>€50.000
steun aan goede doelen in 2024



Om geld in te zamelen voor de strijd tegen dementie organiseerde ons team in het VK een sportactiviteit waarbij we fietsten, wandelden of renden naar een aantal van onze zorglocaties in en rond Londen en onderweg bewoners, locatiemanagers en medewerkers hebben ontmoet.

Bruce Walker
Country Manager UK & Ireland

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



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

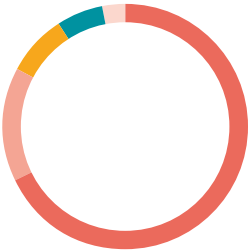
Bijdragen aan de samenleving door kwaliteitsvolle zorglocaties aan te bieden

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 2024 boden 635 gebouwen een thuis aan meer dan 35.800 bewoners in heel Europa, terwijl bijna 13.500 kinderen hun eerste stapjes konden zetten in onze kinderdagverblijven.

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



- 68% Woonzorgcentra
- 15% Ouderenzorggebouwen met gemengde bestemming
- 8% Andere zorggebouwen
- 6% Kinderdagverblijven
- 3% Seniorenhuisvesting



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 een stichtend lid 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, bij te dragen aan onderzoek en data, en best practices te promoten. In 2024 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 nam in 2024 deel aan verschillende evenementen rond vastgoed en beleggen. Niet alleen om het bedrijf te vertegenwoordigen, maar ook om deel te nemen aan panelgesprekken en workshops te geven. Daarnaast nodigen we op onze Operator Days niet enkel onze huurders uit, maar ook andere partners uit de sector uit die een toegevoegde waarde kunnen betekenen voor het evenement.

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

gast spreker in het postgraduaatsprogramma in vastgoedkunde aan KU Leuven en ook andere leden van het uitvoerend comité en country managers delen geregeld hun kennis in opleidingen. Bovendien werden in 2024 regelmatig medewerkers uit het middenkader uitgenodigd als gast spreker aan de Karel de Grote Hogeschool en KU Leuven. Daarnaast verwelkomen we elk jaar stagiairs in onze kantoren en bieden hen de kans om waardevolle ervaringen op te doen in een internationale werkomgeving.



Onze MVO-aanpak doortrekken in de bedrijfsketen

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

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.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

ORGANISATIE



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

Stefaan Gielens
CEO



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1. Ons team



131
medewerkers

46
vrouwen

85
mannen

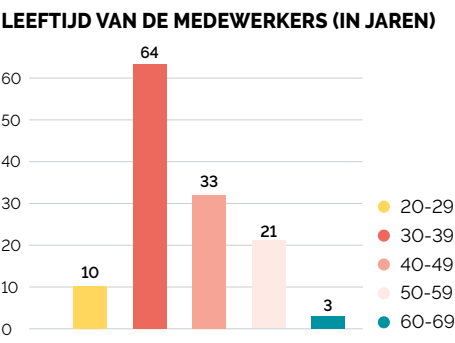
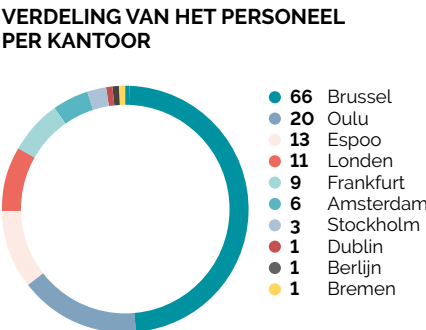
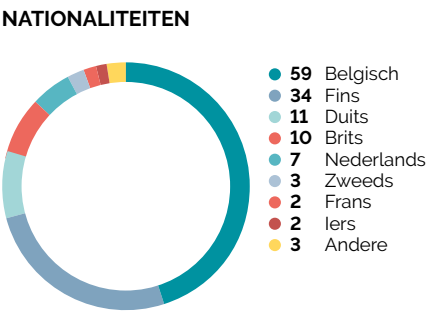
128
VTE's

42
jaar gemiddelde leeftijd

10
kantoren in heel Europa

2.806
uren opleiding (+6%)

21,4
gemiddeld aantal opleidingsuren per medewerker (+2%)



Het Aedifica-team bestaat uit 131 medewerkers die verspreid zijn over tien verschillende kantoren in zeven landen. Naast het hoofdkantoor in Brussel, hebben we lokale teams opgericht in Duitsland, Nederland, Finland, Zweden en het Verenigd Koninkrijk. In 2024 hebben we ook een lokaal team opgericht in Ierland.

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.



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2. Onze mensen doen groeien

2.1 Een 'great place to work'

Nieuwe kernwaarden om onze bedrijfscultuur te versterken

Kernwaarden zijn belangrijk voor een organisatie omdat ze medewerkers de mogelijkheid geven om hun acties af te stemmen op de gedeelde missie en doelen. Ze komen tot uiting in het dagelijks gedrag, helpen mensen om samen te werken als een team en geven richting aan beslissingen die alle stakeholders beïnvloeden, zowel intern als extern.

Sinds Aedifica in 2018 zijn eerste reeks kernwaarden opstelde, is het bedrijf aanzienlijk gegroeid en onderging het een aantal grote veranderingen. We integreerden reeds bestaande teams in het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden, terwijl we onze teams in België, Nederland en Duitsland hebben uitgebreid en een team in Ierland hebben opgericht.

Deze grote veranderingen binnen de Groep hebben onze organisatiecultuur verrijkt. De geïntegreerde teams hadden echter al hun eigen waarden, met als gevolg dat onze oorspronkelijke waardenset niet meer volledig in lijn lag met het bedrijf dat we waren geworden.

Om ervoor te zorgen dat onze kernwaarden onze collectieve identiteit en ambities weerspiegelen, lanceerden we in 2024 een uitgebreid en inclusief project.

Alle medewerkers werden uitgenodigd om mee te helpen aan het identificeren en omschrijven van een nieuwe set van vier kernwaarden.

- **Survey:** In de groepsbrede survey werd de medewerkers gevraagd naar hun mening over Aedifica's identiteit en naar welke eigenschappen zouden bijdragen om haar missie te realiseren. Met een deelname van bijna de helft van onze medewerkers was de survey een succes.
- **Focusgroep:** De resultaten van de survey werden besproken in een focusgroep, waarvoor geïnteresseerde collega's zich konden inschrijven. In verschillende fasen werkten ze samen om uit de resultaten kernwaarden te destilleren en te definiëren.



4 nieuwe kernwaarden

Agility



We pakken uitdagingen aan met een pragmatische mindset en gaan veranderingen dynamisch en flexibel tegemoet. Gebruikmakend van onze collectieve expertise proberen we telkens tot creatieve oplossingen te komen.

Client in mind



We communiceren op een open, eerlijke en transparante manier met onze interne en externe klanten. Onze coöperatieve aanpak leidt tot succesvolle resultaten. Door proactief te zijn doen we net dat beetje meer voor onze partners.

Responsibility



We zijn bekommerd om onze community, de brede samenleving en het milieu. We nemen onze verantwoordelijkheid door betekenisvolle actie te ondernemen om een positieve impact te creëren voor onze aandeelhouders en alle stakeholders.

Courage



Met onze 'can-do' mentaliteit durven we bestaande denkwijzen in vraag te stellen en nieuwe wegen in te slaan. We creëren meerwaarde door nieuwe ideeën te omarmen.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



Medewerkerssurvey

Het behouden van betrokken en gemotiveerde medewerkers is onze sleutel tot succes. Daarom hebben we in 2024 in samenwerking met een onafhankelijke derde partij voor het vierde jaar op rij een medewerkerssurvey georganiseerd. De survey geeft niet alleen een duidelijk beeld van de tevredenheid van onze medewerkers over de hele Groep, maar geeft ons ook waardevolle inzichten in de prioriteiten van onze mensen en hoe goed we daaraan tegemoetkomen. De survey gaf ons ook de juiste instrumenten om het welzijn van onze medewerkers te verbeteren en een betere werkomgeving te creëren.

Met een participatiegraad van 94% was onze vierde survey opnieuw een groot succes. Naast een diepgaande analyse van de bedrijfscultuur evalueerde de survey onze werkplek op vlak van geloofwaardigheid, respect, eerlijkheid, trots en kameraadschap. Het leverde een uitstekende

Trust Index-score op van 85% voor de hele Groep (een stijging van 3 procentpunten ten opzichte van vorig jaar). Bovendien gaf 92% van de medewerkers aan dat ze Aedifica zouden aanbevelen als een fijne plek om te werken (opnieuw een stijging van 3 procentpunten ten opzichte van vorig jaar). De resultaten van de survey tonen ook aan dat onze focus op opleidings- en ontwikkelingsinitiatieven erg gewaardeerd wordt door het personeel.

Aedifica werd daarom voor het vierde jaar op rij erkend als een 'Great Workplace', waardoor we ook in 2025 het Great Place to Work® Certified label krijgen toegekend. Dat label is niet alleen een erkenning van de voortdurende inspanningen die Aedifica levert om het welzijn van de werknemers te bevorderen, maar ook een kwaliteitslabel dat helpt om het beste talent in de sector aan te trekken.

Ons Great-Place-to-Work-ambassadeurscomité zorgt ervoor dat de surveyresultaten in elk team worden besproken en dat er een actieplan wordt ontwikkeld om de zaken aan te pakken die verder verbeterd kunnen worden.

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, ongeacht of het gaat om medewerkers en country managers of leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (zie pagina's 106-107). Bij de selectie van medewerkers en country managers kijken we niet alleen naar de individuele vaardigheden en competenties van een kandidaat, maar ook naar diversiteit in al haar vormen, zodat een complementair team kan worden samengesteld met een goede verdeling qua geslacht, leeftijd, opleiding, culturele achtergrond, enz.

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

In 2024 werkten er 131 medewerkers van 11 verschillende nationaliteiten bij Aedifica (zie pagina 64). In de loop van het jaar hebben we in het kader van ons onboardingsprogramma 17 nieuwe medewerkers bij Aedifica verwelkomd. 35% 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

VOORNAAMSTE BEVINDINGEN UIT DE SURVEY

- Mensen worden rechtvaardig behandeld, ongeacht seksuele geaardheid, ras en geslacht
- Het management leidt het bedrijf op een competente en ethisch verantwoorde wijze
- Eerlijkheid, kameraadschap en teamgeest zijn de aandachtsgebieden die de hoogste scores krijgen

OCT 2024-OCT 2025
BELGIUM

9 op 10 medewerkers zouden Aedifica aanbevelen als een aantrekkelijke werkplek

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Aantrekkelijk loonpakket

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

De Belgische medewerkers genieten een niet-recurrent resultaatgebonden bonusplan gekoppeld aan vooraf bepaalde collectieve doelstellingen (een mix van financiële en niet-financiële KPI's).

Een gelijk loon

Het salaris van medewerkers hangt niet alleen af van hun verantwoordelijkheidsniveau, maar ook van hun motivatie. Dit werkt echter alleen als iedereen eerlijk en gelijk wordt behandeld. Daarom verbinden wij ons ertoe om voor gelijk werk een gelijk loon te betalen ongeacht het geslacht van de medewerker. Om dat engagement kracht bij te zetten, maakt Aedifica jaarlijks een analyse van de loonkloof tussen vrouwen en mannen om mogelijke onevenwichten op te sporen en aan te pakken. De loonverhouding tussen vrouwen en mannen onder medewerkers is verbeterd van 83% in 2023 tot 85% in 2024. Het verschil komt voort uit een groter aantal mannen in het hoger management. In gelijke functies is het loon echter vergelijkbaar en gebaseerd op objectieve criteria zoals kwalificaties, ervaring en bekwaamheid, ongeacht het geslacht van de medewerker.

De loonverhouding tussen vrouwen en mannen is verbeterd van

83% naar 85%

Aanwerving van nieuwe medewerkers & personeelsverloop

Emp-New Hires & Turnover	31/12/2024		31/12/2023	
	(headcount)	%	(headcount)	%
Nieuwe aanwervingen	17	13,5%	18	14,2%
Personeelsverloop	13	10,3%	10	7,9%

Genderdiversiteit van medewerkers (Diversity-Emp) ¹

Diversity-Emp in 2024	Vrouwen		Mannen	
	(headcount)	(%)	(headcount)	(%)
Medewerkers ²	46	35%	85	65%
Uitvoerend comité	1	20%	4	80%
Raad van bestuur	4	57%	3	43%

Loonverhouding tussen vrouwen en mannen (Diversity-Pay)

Diversity-Pay in 2024	# mensen	Gender ratio	# VTE's	Bezoldiging % vrouwen/mannen
Medewerkers ³				
Vrouwen	45	36%	42,40	85%
Mannen	81	64%	81,00	
Uitvoerend comité ⁴				
Vrouwen	1	25%	1	127%
Mannen	3	75%	3	
Raad van bestuur ⁵				
Vrouwen	4	67%		106%
Mannen	2	33%		

1. Op 31 december 2024.
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.



SENIORENQUARTIER GERA
WOONZORGCENTRUM IN GERA (DE)

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2.2 Talentontwikkeling

Levenslang leren

We geven prioriteit aan de ontwikkeling van menselijk kapitaal door te focussen op het voortdurend verbeteren van de vaardigheden en kennis van onze medewerkers. We doen dit aan de hand van een continu opleidings- en leerproces en via een open werkcultuur waarin er regelmatig gelegenheid is om elkaar feedback te geven.

Via de Aedifica Academy (zie verder) wordt elk jaar een uitgebreid opleidingsaanbod samengesteld en geüpdatet in lijn met de bedrijfsstrategie. De nadruk ligt daarbij op het uitbreiden van functionele kennis en het bevorderen van de persoonlijke ontwikkeling.

Bij Aedifica hebben we een bedrijfscultuur gecreëerd waarin werknemers voortdurend feedback krijgen, naast een formeel jaarlijks functioneringsgesprek met hun manager. In 2024 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. Drie medewerkers kregen de voorbije 12 maanden een promotie of de kans om intern binnen de organisatie 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. Daarom worden nieuwe vacatures meestal eerst intern aangekondigd.

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

2.806
totaal aantal opleidingsuren in 2024
(+6%)

Aedifica Academy

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

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

Om talentmanagement en -ontwikkeling te stroomlijnen, maken we gebruik van een cloudplatform waarop documentatie en video-opnames van Academy-sessies beschikbaar zijn voor alle medewerkers. Deze centrale hub helpt ons bij het optimaliseren van onboardingprocessen voor nieuwe medewerkers zodat ze zich vanaf dag één goed kunnen integreren in het bedrijf.

In 2024 kregen de medewerkers van Aedifica gemiddeld 21,4 opleidingsuren per persoon, een stijging van 2,5% ten opzichte van 2023 (20,9 uren).

Overdragen van functionele & technische kennis

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

Binnen dit deel van de Academy wordt een groot deel van het programma in-house ontwikkeld. Zo stimuleren we het uitwisselen van kennis tussen medewerkers onderling: mensen die gespeci-

aliseerd zijn in een bepaald onderwerp helpen collega's die erover willen bijleren. Bovendien is deze aanpak ook bevorderlijk voor een open dialoog en de teamgeest.

De medewerkers hebben ook een verplichte opleiding gevolgd over de Gedragscode en de beleidslijnen die erin zijn opgenomen, om ervoor te zorgen dat ze de code begrijpen en om hen te helpen handelen in overeenstemming met de waarden van Aedifica. Sinds 2023 wordt deze training aangeboden in een e-learning format. In 2024 werden e-learningcursussen over het Speak Up-beleid, mededingingsrecht en gegevensbescherming toegevoegd aan het compliance-programma. Het voltooiingspercentage van de compliancetrainingsmodules is 99%.

Opleiding en ontwikkeling (Emp-Training)				
Emp-Training	31/12/2024		31/12/2023	
	#	%	#	%
Totaal aantal medewerkers ¹	131		127	
Aantal medewerkers die een opleiding hebben gevolgd	129	98%	127	100%
Totaal aantal opleidingsuren	2.806		2.651	
Gemiddeld aantal opleidingsuren per medewerker	21,4		20,9	
Totaal aantal opleidingsuren – vrouwen	1.233	44%	874	33%
Totaal aantal opleidingsuren – mannen	1.573	56%	1.777	67%



1. Op het einde van de rapporteringsperiode.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Townhall meetings

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

In 2024 hebben we in totaal vijf townhall meetings georganiseerd. Naast de bespreking van de financiële kwartaalresultaten werden townhall meetings georganiseerd over de resultaten van de medewerkerssurvey, de voortgang van onze MVO-doelstellingen, marktontwikkelingen binnen de sector en de impact daarvan op de algemene strategie van het bedrijf.



In 2024 hebben we grote stappen gezet om onze trainingsprogramma's verder uit te breiden. Investeren in de groei en ontwikkeling van onze mensen ligt aan de basis van het succes en de innovatie van onze organisatie.

Fabienne Vanderhulst,
HR Manager

2.3 Gezondheid & welzijn

Bij Aedifica vertalen we 'housing with care' naar al onze bedrijfsactiviteiten. De zorgprincipes die we toepassen bij het beheer van 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 2024 lanceerden we een nieuwe versie van ons 'employee handbook', waaruit onze voortdurende inzet voor de gezondheid en het welzijn van onze medewerkers blijkt. Dit bijgewerkte handboek biedt uitgebreide richtlijnen over veiligheid op de werkplek en het welzijn van medewerkers. Duidelijke, toegankelijke en gebundelde informatie in het handboek maken het bestaande kader van personeelsvriendelijke regels en beleidslijnen beter inzichtelijk voor onze medewerkers. Zo kunnen ze zich meer focussen op hun gezondheid en veiligheid, wat een positievere en productievere werkomgeving bevordert.

In 2024 was er één arbeidsongeval. Het betreft echter een ongeval zonder ernstige of blijvende gevolgen (een incident tijdens een sportevenement georganiseerd door het bedrijf). We houden regelmatig noodoefeningen en indien nodig kan er in onze kantoren eerste hulp worden verleend. Voor een aantal medewerkers op het hoofdkantoor werden ook opleidingen in EHBO en brandveiligheid georganiseerd. In 2025 zal dit initiatief verder worden uitgerold over al onze landen.

Gezondheid en veiligheid van medewerkers (H&S-Emp)		
H&S Emp	2024	2023
Arbeidsongevallen	1	2
Percentage verloren dagen	0%	0%
Verzuimpercentage	3,6%	3,4%

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

In 2021 voerde Aedifica een telewerkbeleid in voor de medewerkers van het hoofdkantoor in België. Dankzij dit beleid kunnen alle werknemers tot 50% van hun werktijd van thuis uit werken.



Dankzij deze flexibele regeling moeten medewerkers minder pendelen en kunnen ze hun werk en privéleven beter combineren. Het telewerkbeleid is ook van belang bij de aanwerving van nieuwe medewerkers, aangezien kandidaten steeds vaker op zoek zijn naar werkgevers die flexibele werkregelingen bieden.

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

Via het nieuwe employee handbook worden beide beleidslijnen nu ook formeel uitgerold over de hele Groep.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

3. Ethiek, compliance en integriteit

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

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

Gedragscode

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

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

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

gedragscode beter te verduidelijken en door per onderwerp praktische voorbeelden te geven.

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

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

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

Alle medewerkers worden aangemoedigd om bedenkingen over de gedragscode en mogelijke inbreuken daarop te melden. Er werd een speciale klokkenluidersprocedure gecreëerd voor werknemers om een veilige omgeving te bieden om dergelijke meldingen te kunnen maken, naast de reeds bestaande directe meldingsmogelijkheden bij leidinggevend en het HR-team (inclusief onze herziene klachtenprocedure voor werknemers met betrekking tot problemen op het werk). In 2024 werden geen klachten van medewerkers ontvangen over vermeende inbreuken op de gedragscode. Meer in het algemeen werden in 2024 geen inbreuken op de gedragscode vastgesteld.



SENIORENQUARTIER GERA - WOONZORGCENTRUM IN GERA (DE)

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.

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.



Onze toewijding aan ethiek overstijgt het beleid; het is de hoeksteen van elke beslissing die we nemen. Eerlijkheid, respect en verantwoordelijkheid vormen de leidraad in ons streven naar het creëren van duurzame waarde voor al onze stakeholders.

Sven Bogaerts
CLO/CM&AO

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Cybersecurity

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

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

Aedifica beschikt over een IT-team dat wordt bijgestaan door een externe partner voor het beheer van de IT-infrastructuur (hardware en software) en de beveiliging en opslag van gegevens. Intern is een cyberbeveiligingsplan ontwikkeld om cyberaanvallen te voorkomen en op te sporen en de impact ervan te beperken. Het plan werd in 2023 voor het eerst gepresenteerd aan het audit- en risicocomité tijdens een speciale vergadering over cyberveiligheid. Het audit- en risicocomité heeft een aantal actiepunten geïdentificeerd, waaronder het voorstel voor een externe beoordeling van het cyberbeveiligingsniveau.

Naar aanleiding van de aanbevelingen uit 2023 werd in 2024 door een onafhankelijke deskundige een pentest uitgevoerd om de cyberbeveiligingsinfrastructuur te controleren op kwetsbaarheden waarvan men misbruik zou kunnen maken. Uit de pentest bleek dat Aedifica had aangetoond in redelijke mate te voldoen aan de minimum-normen voor cyberbeveiliging.

Het resultaat werd, samen met andere elementen van de IT-roadmap 2024 en de IT-roadmap 2025, uitvoerig besproken in het audit- en risicocomité en vervolgens in de raad van bestuur (op basis van de verslagen van het audit- en risicocomité). Met oog op de IT-roadmap 2025 werden ook het gebruik van nieuwe AI-technologieën en de status van hun implementatie besproken.

Naast de functionele en technische aspecten van de roadmap (gericht op de verdere ontwikkeling van geavanceerde IT-beveiligingsinfrastructuur en -oplossingen) voorziet het cyberplan ook in regelmatige (verplichte) IT-opleidingen voor medewerkers en bestuurders (inclusief phishing-campagnes) om hen bewust te maken van cyberveiligheid en phishing en andere cyberdreigingen te voorkomen.

Aedifica heeft ook een verzekeringspolis voor cyberbeveiliging die voldoende dekking biedt tegen verschillende soorten cybercriminaliteit. In het verleden is Aedifica het slachtoffer geweest van één datalek ten gevolge van een cyberaanval (namelijk in maart 2021). Deze inbreuk werd gemeld aan de gegevensbeschermingsautoriteit. De impact van die cyberaanval op de activiteiten van Aedifica was zeer beperkt en leidde ook niet tot een aantoonbaar verlies van persoonsgegevens, noch tot een hoog risico voor de rechten en de vrijheid van eventuele betrokkenen (als die er al waren). Sinds maart 2021 heeft de Groep geen andere datalekken vastgesteld.

Aedifica is niet op de hoogte van inbreuken op de informatiebeveiliging door derden in de loop van 2024, waarbij onze persoonsgegevens betrokken waren.

Artificiële intelligentie

In overeenstemming met de EU-wet inzake artificiële intelligentie (AI-wet) hebben we een uitgebreid AI-beleid opgesteld. Dit beleid stemt overeen met het regelgevingskader en zorgt ervoor dat AI-systemen door Aedifica op een verantwoorde, transparante en ethische manier worden gebruikt en dat onze medewerkers hierover goed geïnformeerd zijn.



Hoewel AI een recente ontwikkeling is, is het duidelijk dat het enorme mogelijkheden biedt voor innovatie en efficiëntie. Bij Aedifica hebben we uitgebreide richtlijnen en best practices opgesteld voor het ethisch gebruik van AI binnen de Groep.

Thomas Moerman
Group General Counsel & Compliance Officer

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

FINANCIAL REVIEW



* Alternatieve prestatiemaatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatiemaatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit jaarlijks financieel verslag zijn aangeduid met een asterisk (*). De prestatiemaatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 43 van de geconsolideerde jaarrekening.

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

2. Niet gecorrigeerd voor projecten in aanbouw.

Highlights

31 projecten
opgeleverd voor een
totaalbedrag van 297 mln €

188mln €
aan nieuwe investeringen &
ontwikkelingsprojecten

41,3%
schuldgraad

673mln €
niet-opgenomen bedrag op
toegezegde kredietlijnen

BBB
investment-grade kredietrating
met stabiele vooruitzichten

1,9%
gemiddelde kost
van de schulden

3,8 jaar
gewogen gemiddelde
resterende looptijd van
opgenomen kredietlijnen

6,2X
rentedekkingsratio ¹

89,0%
indekkingsgraad

8,5
Nettoschuld/EBITDA ²

235mln €
EPRA Earnings*
+7%

4,93€/aandeel
EPRA Earnings*

338mln €
huurinkomsten
+8% YoY
+3,3% LFL

75,70€/aandeel
nettoactiefwaarde

3,90€/aandeel
voorgesteld brutodividend
+3%

6,9%
brutodividendrendement
op 31 december 2024

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE
VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1. Financiële prestaties¹

1.1 Investerings en desinvesteringen in 2024

Nieuwe investeringen & ontwikkelingen	Type	Ligging	Datum	Investering ² (miljoen €)	Pipeline ³ (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
België				29	-			
Franki	Acquisitie	Luik	19/12/2024	29	-	-	WAULT 19 jaar - NNN	Vulpia
Nederland				25	-			
Resterend belang van 50% in een portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)	Acquisitie	Diverse locaties in Nederland	02/02/2024	25	-	-	WAULT 19 jaar - NNN	Korian NL
Verenigd Koninkrijk & Kanaaleilanden ⁴				73	37			
St. Joseph's Convent ⁵	Renovatie & uitbreiding	St. Helier	22/03/2024	-	3	Q1 2025	WAULT 23 jaar - NNN	Emera
Rosewood House	Acquisitie	Londen	27/03/2024	18	-	-	30 jaar - NNN	Bondcare
Furze Field Manor, Copperfield Manor & Rownhams Manor	Acquisitie	Sayers Common, Broadstairs & Southampton	06/09/2024	55	-	-	35 jaar - NNN	Oyster Care Homes
Somer Valley House ⁶	Forward purchase	Midsomer Norton	06/09/2024	-	18	-	35 jaar - NNN	Oyster Care Homes
The Mount	Herontwikkeling	Wargrave	04/12/2024	-	16	Q2 2026	30 jaar - NNN	Hamberley Care Homes
Finland				1,5	22			
Kerava Palopellonkatu	Acquisitie	Kerava	28/06/2024	1,5		-	16 jaar - NN	Norlandia
Jyväskylä Lahjajarjuntie	Ontwikkeling	Jyväskylä	28/08/2024	-	10	Q3 2025	15 jaar - NN	Mehiläinen
Kokkola Kruunupyntie	Ontwikkeling	Kokkola	23/09/2024	-	4	Q2 2025	15 jaar - NN	Norlandia
Nurmijärvi Luhtavillantie	Uitbreiding	Nurmijärvi	12/11/2024	-	2,5	Q2 2025	15 jaar - NN	Pilke
Vantaa Haravakuja	Ontwikkeling	Vantaa	22/11/2024	-	5,5	Q4 2025	15 jaar - NN	Mehiläinen
Totaal				128,5	59			

188mln €
aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

1. Deze financiële review is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, maar dat wordt steeds uitdrukkelijk vermeld. De statutaire jaarrekening en het statutaire beheersverslag zullen binnen de bij wet voorziene termijnen worden neergelegd bij de Nationale Bank van België en zijn gratis verkrijgbaar via internet (www.aedifica.eu) of via een-voudig verzoek aan het hoofdkantoor.

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

3. De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investerings-programma (zie pagina 43).

4. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

5. Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2024 (zie pagina 76).

6. De forward purchase van Somer Valley House werd voltooid op 18 oktober 2024 (zie pagina 74).

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE
VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Voltooide projecten	Type	Ligging	Datum	Investering ¹ (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
België				27		
Résidence le Douaire ²	Forward purchase	Anderlues	27/06/2024	17	27 jaar - NNN	Vulpia
Résidence Véronique	Uitbreiding	Somme-Leuze	31/12/2024	10	27 jaar - NNN	Vulpia
Duitsland				35		
Haus Marxloh	Renovatie	Duisburg	31/01/2024	4	WAULT 22 jaar - NN	Procuritas
Seniorenquartier Gera	Ontwikkeling	Gera	29/02/2024	16	30 jaar - NNN	Modern Care
Fredenbeck	Ontwikkeling	Fredenbeck	27/03/2024	15	30 jaar - NNN	Residenz Management
Nederland				12,5		
De Volder Staete	Ontwikkeling	Almere	12/06/2024	12,5	25 jaar - NNN	Amado Zorg
Verenigd Koninkrijk & eiland Man ³				77,5		
Dawlish	Forward purchase	Dawlish	15/02/2024	16	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Biddenham St James	Forward purchase	Biddenham	05/04/2024	15,5	30 jaar - NNN	Maria Mallaband
Spaldrick House	Forward purchase	Port Erin	08/08/2024	11,5	25 jaar - NNN	Emera
York Bluebeck Drive	Ontwikkeling	York	26/09/2024	16,5	35 jaar - NNN	Torwood Care
Somer Valley House	Forward purchase	Midsomer Norton	18/10/2024	18	35 jaar - NNN	Oyster Care Homes
Finland				95,5		
Salo Linnankoskentie	Ontwikkeling	Salo	02/01/2024	3,5	15 jaar - NN	Sospro
Hollola Kulmatie	Ontwikkeling	Hollola	08/01/2024	2,5	15 jaar - NN	HDL
Sotkamo Härkökivenkatu	Ontwikkeling	Sotkamo	23/01/2024	2,5	15 jaar - NN	Esperi
Kuopio Torpankatu	Ontwikkeling	Kuopio	31/01/2024	5,5	15 jaar - NN	Esperi
Rovaniemi Gardininkuja	Ontwikkeling	Rovaniemi	29/02/2024	4	15 jaar - NN	Suomen kristilliset hoivakodit
Helsinki Landbontie	Ontwikkeling	Helsinki	04/03/2024	5	15 jaar - NN	Kehitysvammatuki 57
Järvenpää Uudenmaantie ⁴	Ontwikkeling	Järvenpää	17/05/2024	2,5	25 jaar - NN	Welzijnsdistrict Keusote
Espoo Kuurinkallio	Ontwikkeling	Espoo	31/05/2024	7,5	15 jaar - NN	Humana & Pilke
Espoo Palstalaisentie	Ontwikkeling	Espoo	28/06/2024	3,5	15 jaar - NN	Peikkometsän Liikuntapäiväkoti
Tuusula Lillynkuja	Forward purchase	Tuusula	18/09/2024	7	20 jaar - NN	Stad Tuusula
Kerava Pianonsoittajankatu	Ontwikkeling	Kerava	30/09/2024	7,5	20 jaar - NN	Ikifit
Helsinki Krämertintie	Ontwikkeling	Helsinki	01/10/2024	4,5	20 jaar - NN	Stad Helsinki
Helsinki Kutomokuja	Ontwikkeling	Helsinki	08/11/2024	11	20 jaar - NN	Stad Helsinki
Oulu Tahtimarssi	Ontwikkeling	Oulu	15/11/2024	12	25 jaar - NN	Stad Oulu
Helsinki Käräjätuvantie	Ontwikkeling	Helsinki	13/12/2024	13	20 jaar - NN	Stad Helsinki
Oulu Satamatie 34 ⁵	Ontwikkeling	Oulu	31/12/2024	4	15 jaar - NN	Meerdere huurders
Zweden ³				20,5		
Norby 31:78	Ontwikkeling	Uppsala	01/06/2024	1,5	10 jaar - NN	Stad Uppsala
Nynäshamn Källberga	Ontwikkeling	Nynäshamn	01/07/2024	19	15 jaar - NN	Raoul Wallenbergkolan
Ierland				28,5		
Altadore	Uitbreiding	Glenageary	14/06/2024	1	WAULT 22 jaar - NNN	Virtue (Emera-groep)
Dublin Stepside	Ontwikkeling	Dublin	10/10/2024	27,5	25 jaar - NNN	Virtue (Emera-groep)
Totaal				296,5		

31 projecten

opgeleverd voor een
totaalbedrag van
297 miljoen €

1. De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van de investeringsbedragen voor de projecten in Anderlues, Dawlish, Biddenham, Port Erin, York, Midsomer Norton en Nynäshamn, die ook de contractuele waarde van de grondpositie omvatten.

2. Op basis van artikel 49 §1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen meldt Aedifica dat de conventionele waarde van het pand meer dan 5% hoger ligt dan de reële waarde. Deze transactie werd uitgevoerd op basis van een overeenkomst die in 2021 werd afgesloten in andere marktomstandigheden.

3. Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

4. Initieel aangekondigd als 'Järvenpää Auertie'.

5. Gedeeltelijke oplevering van de service community die initieel werd aangekondigd als 'Oulu Siilotie K21'. Het andere deel van het gebouw is na 31 december 2024 opgeleverd (zie pagina 76).

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Desinvesteringen	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
België			18,7
Seniorenhof	Tongeren	29/04/2024	
Les Jardins de la Mémoire ¹	Anderlecht (Brussel)	05/07/2024	
Résidence Exclusiv	Evere (Brussel)	04/09/2024	
Duitsland			18,9
Park Residenz ²	Neumünster	15/11/2024	
Am Schäfersee	Berlijn	02/12/2024	
Nederland			33,5
Natatorium (grondpositie)	Velp	31/03/2024	
Holland	Baarn	15/07/2024	
Molenenk	Deventer	15/07/2024	
Villa Walgaerde	Hilversum	15/07/2024	
Verenigd Koninkrijk & Kanaaleilanden ³			26,1
Oak Lodge	Chard	02/02/2024	
Cherry Trees	Barnsley	11/06/2024	
Edingley Lodge	Edingley	06/08/2024	
Blenheim	Ruislip	05/09/2024	
St. Joseph's Flats ²	St. Helier	19/12/2024	
Zweden ³			0,4
Marmormjölét 9 (grondpositie)	Huddinge	12/03/2024	
Totaal			97,6

- Aedifica's strategische vastgoedrotatieprogramma stoelt op twee principes:
- het managen en verbeteren van de samenstelling en de kwaliteit van de portefeuille, en
 - het recycleren van kapitaal dat kan worden geherinvesteed in activa van hoge kwaliteit die een beter rendement bieden.

1. De bestaande ondererfpacht blijft in voege. De huurder heeft het equivalent van de toekomstige huurbetalingen afgekocht door een eenmalige forfaitaire vergoeding.

2. Deze desinvestering zal worden in 2025, waarna Aedifica de verkoopprijs zal ontvangen.

3. Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.

15 desinvesteringen om de vastgoedportefeuille te optimaliseren



OULU VALJASTIE - KINDERDAGVERBLIJF IN OULU (FI)

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1.2 Investerings en desinvesteringen na 31 december 2024

Nieuwe investeringen & ontwikkelingen	Type	Ligging	Datum	Investering (miljoen €)	Pipeline ¹ (miljoen €)	Oplevering	Huur-contract	Uitbater
Finland				-	11			
Oulu Kihokkitie	Ontwikkeling	Oulu	17/01/2025	-	3,5	Q3 2025	25 jaar - NN	Stad Oulu
Helsinki Radiokatu	Ontwikkeling	Helsinki	26/02/2025	-	7,5	Q2 2026	24 jaar - NN	Stad Helsinki
Totaal				-	11			

Voltooide projecten	Type	Ligging	Datum	Investering ² (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
Verenigd Koninkrijk & Kanaaleilanden ³				19,5		
St Mary's Lincoln	Ontwikkeling	Lincoln	22/01/2025	16,5	30 jaar - NNN	North Bay Group
St. Joseph's Convent	Renovatie & uitbreiding	St. Helier	31/01/2025	3	WAULT 22 jaar - NN	Emera
Finland				26		
Oulu Satamatie 34 ⁴	Ontwikkeling	Oulu	02/01/2025	26	15 jaar - NN	Meerdere huurders
Totaal				45,5		

11 mln €
aan nieuwe investeringen

3 projecten
opgeleverd voor een
totaalbedrag van ruim
45 miljoen €

- 1. De bedragen in deze kolom zijn de bud-
getten voor ontwikkelingsprojecten die
Aedifica zal financieren.
- 2. De bedragen in deze kolom omvat-
ten uitsluitend de uitgevoerde werken,
met uitzondering van het investerings-
bedrag voor het project in Lincoln, dat
ook de contractuele waarde van de
grondpositie omvat.
- 3. Bedragen in GBP werden omgezet in
EUR op basis van de wisselkoers op
datum van de transactie.
- 4. Oplevering van het resterende deel van
de service community die initieel werd
aangekondigd als 'Oulu Siilotie K21',
na een gedeeltelijke oplevering op
31 december 2024 (zie pagina 74).



HELSINKI RADIOKATU - ONTWIKKELING VAN EEN KINDERDAGVERBLIJF IN HELSINKI (FI)

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Desinvesteringen in Zweden

Na 31 december 2024 heeft Aedifica de verkoop van haar hele portefeuille in Zweden aangekondigd. Een eerste portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS') met een capaciteit van ca. 160 bewoners werd verkocht op 14 februari 2025. De overeengekomen vastgoedwaarde bedroeg 576 miljoen SEK. De overeenkomst voor de verkoop van de resterende portefeuille, die zes (kleuter)scholen omvat, werd ondertekend op 28 februari 2025. De overeengekomen vastgoedwaarde bedraagt 454 miljoen SEK. De transactie zal naar verwachting aan het einde van het eerste kwartaal van 2025 worden afgerond.

Aedifica desinvesteerde haar portefeuille in Zweden omdat de bijdrage aan de EPRA Earnings van de Groep beperkt is vergeleken met andere segmenten, wat een mogelijkheid tot kapitaalrecycling heeft geboden. Aangezien deze desinvestering extra vuurkracht geeft om nieuwe investeringsopportuniteiten te grijpen en het ontwikkelingsprogramma aan te vullen, zal de opbrengst van de verkoop in de komende maanden worden geherinvesteerd en de winst per aandeel verbeteren.

30
desinvesteringen
om de vastgoedportefeuille
te optimaliseren

1. Bedragen in SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie

Desinvesteringen	Ligging	Datum	Verkoopprijs (miljoen €)
Nederland			7,8
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
Zweden ¹			90,9
Portefeuille van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS')	Diverse locaties in Zweden	20/01/2025	
Portefeuille van 6 (kleuter)scholen	Diverse locaties in Zweden	28/02/2025	
Totaal			98,7



SHIPLEY MANOR - WOONZORGCENTRUM IN SHIPLEY (UK)

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1.3 Beheer van de financiële middelen

1.3.1 Kapitaal

In 2024 hoefde Aedifica geen kapitaal op te halen dankzij haar gezonde balans. Het totale aantal Aedifica-aandelen bedraagt 47.550.119 en het maatschappelijk kapitaal bedraagt 1.254.742.260,03 €.

1.3.2 Kredietrating

In juli heeft S&P de investment-grade kredietrating van BBB met stabiele vooruitzichten herbevestigd. Die rating weerspiegelt de sterkte van Aedifica's balans en haar liquiditeit.

De stabiele vooruitzichten weerspiegelen de voorspelbare huurinkomsten die worden ondersteund door veerkrachtig zorgvastgoed en de langlopende huurovereenkomsten die de komende jaren stabiele kasstromen zouden blijven genereren.

S&P's kredietratingrapport is beschikbaar op [Aedifica's website](#).

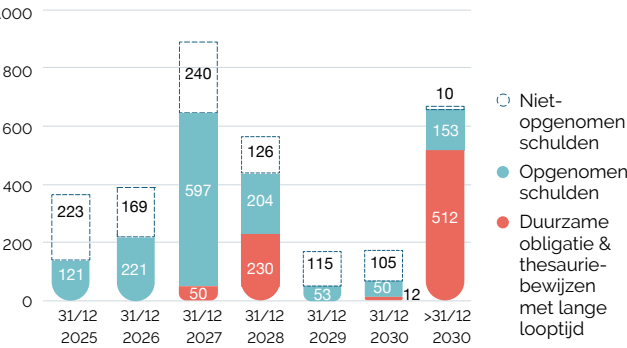
1.3.3 Financiële schulden

In de loop van het boekjaar 2024 heeft Aedifica haar financiële middelen versterkt door voor ca. 355 miljoen € aan langlopende bankfinancieringen (vervroegde herfinanciering) met looptijden tussen 5 en 9 jaar af te sluiten, waarvan 205 miljoen € is gekoppeld aan KPI's inzake duurzaamheid. Bovendien werd 235 miljoen € aan bankfinancieringen met verlengingsopties en een oorspronkelijke looptijd tot 2026 met succes met een jaar verlengd. Na 31 december 2024 werd 70 miljoen € met een looptijd tot 2025 geherfinancierd en met vijf jaar verlengd.

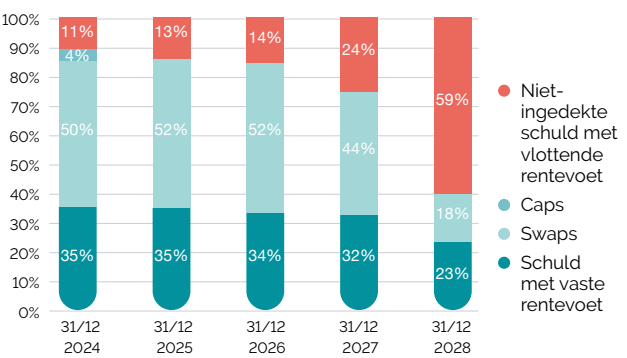
Daarnaast slaagde Aedifica erin om de kost van de schulden te optimaliseren door de uitgifte van kortlopende thesauriebewijzen te verhogen met 71 miljoen €. Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen beloopt 314 miljoen € en wordt integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen in geval van niet-verlenging.

1. Op basis van de verwachte schulden.
2. Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP).

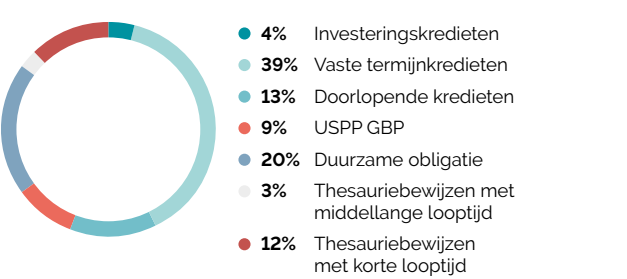
VERVALDATA FINANCIËLE SCHULDEN (IN MILJOEN €)



RENTEAFDEKKING ¹



SAMENSTELLING FINANCIËLE SCHULDEN (%)



>670 mln €

niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen

Rekening houdend met deze elementen, zien de vervaldata van Aedifica's financiële schulden er op 31 december 2024 als volgt uit:

Financiële schuld ² (in miljoen €)	Toegezegde financiering		Kortlopende Thesauriebewijzen
	Lijnen	Opname	
31/12/2025	343	121	314
31/12/2026	390	221	-
31/12/2027	887	647	-
31/12/2028	561	435	-
31/12/2029	168	53	-
31/12/2030	167	62	-
>31/12/2030	674	665	-
Totale schuld op 31 december 2024	3.191	2.204	314

Op 31 december 2024 bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de opgenomen financiële schuld 3,8 jaar. De beschikbare toegezegde financiering bedraagt 987 miljoen €. Na aftrek van de back-up voor de kortlopende thesauriebewijzen bedraagt de beschikbare liquiditeit 673 miljoen €.

De leningen die zijn aangegaan in het kader van Aedifica's Sustainable Finance Framework of die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen 1.493 miljoen € (47% van de toegezegde langlopende kredietlijnen). Daarmee onderstreept Aedifica de wens om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria in haar financieel beleid te integreren.

De gemiddelde kost van de schulden* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedraagt 2,0% (31 december 2023: 1,9%) dankzij de renteafdekkingen die Aedifica heeft afgesloten.

Op 31 december 2024 is de financiële schuld tegen renterisico's ingedekt voor 89,0%, 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 indekkingen is 4,4 jaar. De grafiek links in het midden toont de ontwikkeling van de indekkingsgraad op basis van de verwachte schulden.

In haar financieel beleid streeft Aedifica ernaar om haar schuldgraad onder 45% te houden. Op 31 december 2024 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad van de Groep 41,3%.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1.3.4 Sustainable Finance Framework

Als onderdeel van onze inspanningen om onze MVO-doelstellingen te behalen, diversifiëren we onze financieringsbronnen en integreren we ESG-criteria in ons financieel beleid. In dat kader hebben we een Sustainable Finance Framework¹ ontwikkeld.

De opbrengsten van de financiële instrumenten die binnen dit framework worden uitgegeven, worden uitsluitend gebruikt voor de (her)financiering van duurzame gebouwen, energie-efficiëntieprojecten en projecten met een sociaal karakter. Om in aanmerking te komen voor dit type financiering, moeten de gebouwen of projecten voldoen aan de duurzaamheidscriteria die zijn vastgelegd in het framework, en die gebaseerd zijn op de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties.

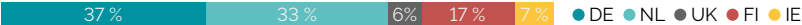
Toewijzing van de middelen ²

Uitgegeven duurzame financieringsinstrumenten	31/12/2024
Thesauriebewijzen met middellange looptijd 2020 (ISIN BE6322837863)	40 miljoen €
Vast termijnskrediet 2021	40 miljoen €
Obligatie 2021 (ISIN BE6330288687)	500 miljoen €
Banklening 2022	100 miljoen €
Totaal uitstaand bedrag	680 miljoen €
Niet-toegewezen bedrag	-

VERDELING VOLGENS CATEGORIE



VERDELING VOLGENS GEOGRAFISCH GEBIED



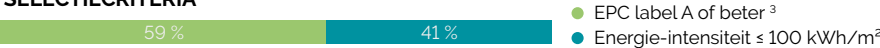
VERDELING NIEUWE FINANCIERING VS. HERFINANCIERING



VERDELING VAN IN AANMERKING KOMENDE ACTIVA (ACTIVA, KAPITAALUITGAVEN)



SELECTIECRITERIA



	Activa	Oppervlakte	Bedrag
EPC label A of beter ³	41 activa	152.000 m²	410 miljoen €
Energie-intensiteit ≤ 100 kWh/m²	26 activa	117.000 m²	289 miljoen €
Totaal	67 activa	269.000 m²	699 miljoen €

In september 2021 heeft Aedifica met succes haar eerste duurzame obligatie geplaatst voor een totaalbedrag van 500 miljoen €.



De leningen die gekoppeld zijn aan KPI's inzake duurzaamheid bedragen bijna 1,5 miljard €. Daarmee benadrukken we onze inspanningen om ESG-criteria in ons financieel beleid te integreren.

Ingrid Daerden
CFO

Impactrapportering

Groene gebouwen en energie-efficiëntie

	Groene gebouwen	Oppervlakte	Reële waarde	Gemiddeld EPC-niveau
Thesauriebewijzen met middellange looptijd 2020	8 activa	18.000 m²	56 miljoen €	A
Vast termijnskrediet 2021	5 activa	14.000 m²	41 miljoen €	A
Obligatie 2021	48 activa	195.000 m²	502 miljoen €	A
Banklening 2022	6 activa	42.000 m²	100 miljoen €	B
Totaal	67 activa	269.000 m²	699 miljoen €	

Aanpassing aan klimaatverandering

De intensiteit van het netto-energieverbruik (nEUI) van de geselecteerde activa ligt 28% onder het gemiddelde van de portefeuille van de Groep.

Casestudies

Zie pagina's 53-54 en [onze website](#)

1. Er werd een second party opinion over het Sustainable Finance Framework verkregen van V.E en deze is beschikbaar op de website van de Groep.
2. De toewijzing van de middelen en de KPI's voor duurzaamheidsgerelateerde leningen zijn onderworpen aan een 'limited assurance' beoordeling door EY Bedrijfsrevisoren BV (zie pagina 236).
3. Deze gebouwen werden geselecteerd op basis van hun EPC-label A. In de meeste gevallen voldoen deze gebouwen ook aan de vereiste energie-intensiteit van ≤100 kWh/m².

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1.4 Synthese van de geconsolideerde resultaten

1.4.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema	31/12/2024	31/12/2023
(x 1.000 €)		
Huurinkomsten	338.138	314.174
Met verhuur verbonden kosten	-157	-1.134
Nettohuurresultaat	337.981	313.040
Operationele kosten*	-47.725	-47.230
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	290.256	265.810
Exploitiatiemarge* (%)	85,9%	84,9%
Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde*	-50.906	-47.179
Belastingen	-4.140	1.305
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures m.b.t. EPRA Earnings	21	318
Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA Earnings	-650	-675
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)	234.581	219.579
Noemer (IAS 33)	47.550.119	43.706.129
EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)	4,93	5,02
EPRA Earnings*	234.581	219.579
Variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-18.708	-50.878
Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	15.195	-143.636
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	374	-856
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	0	0
Afschrijving van goodwill	-30.235	-26.072
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	3.826	24.314
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures die volgens de vermogensmutatiemethode geconsolideerd worden m.b.t. de aanpassingen hierboven	-592	-574
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	390	2.658
Afrondingsverschil	0	0
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	204.831	24.535
Noemer (IAS 33)	47.550.119	43.706.129
Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	4,31	0,56



OULU VALJASTIE - KINDERDAGVERBLIJF IN OULU (FI)

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000 €)	2024.01 - 2024.03	2024.04 - 2024.06	2024.07 - 2024.09	2024.10 - 2024.12	2024.01 - 2024.12	2023.01 - 2023.12	Var. (% bij ongewijzigde portefeuille* ¹	Var. (%) ²
België	17.440	17.387	17.392	17.419	69.638	73.250	+1,3%	-4,9%
Duitsland	15.233	15.880	15.956	16.113	63.182	61.160	+1,2%	+3,3%
Nederland	10.232	10.449	10.143	10.105	40.929	38.203	+3,2%	+7,1%
Verenigd Koninkrijk	17.592	17.872	19.093	20.206	74.763	64.793	+4,2%	+12,3%
Finland	15.050	15.008	15.330	15.833	61.221	54.269	+3,8%	+12,8%
Zweden	1.198	1.188	1.479	1.473	5.338	4.226	+6,5%	+25,9%
Ierland	5.230	5.947	5.853	5.913	22.943	18.006	+3,3%	+27,4%
Spanje	31	31	31	31	124	267	-	-
Totaal	82.006	83.762	85.277	87.093	338.138	314.174	+3,3%	+7,6%

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) over het boekjaar 2024 bedroeg 338,1 miljoen €, een stijging met ca. 8% ten opzichte van de omzet van het vorige boekjaar (314,2 miljoen €).

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

De 3,3% variatie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille* kan worden uitgesplitst in +3,1% indexering van huurgelden, -0,4% huurherzieningen en voorwaardelijke huurgelden, en +0,6% wisselkoersschommelingen.

Rekening houdend met de met **verhuur verbonden kosten** (0,1 miljoen €) bedraagt het **netto-huurresultaat** 338,0 miljoen € (+8% ten opzichte van 31 december 2023).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 338,7 miljoen € (31 december 2023: 312,9 miljoen €). Dat resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 326,2 miljoen € (31 december 2023: 301,7 miljoen €). Dat impliceert een operationele marge* van 96,5% (31 december 2023: 96,4%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 35,1 miljoen € (31 december 2023: 35,7 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 9% tot 290,3 miljoen € (31 december 2023: 265,8 miljoen €). Dat impliceert een **exploitatiemarge*** van 85,9% (31 december 2023: 84,9%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten, bedragen de **netto-interestlasten** 46,7 miljoen € (31 december 2023: 45,0 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 50,9 miljoen € (31 december 2023: 47,2 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde belastingen, uitgestelde belastingen, taks op het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en de exit taks. Op 31 december 2024 bevatten de belastingen die zijn opgenomen in de EPRA Earnings* (31 december 2024: last van 4,1 miljoen €;

31 december 2023: opbrengst van 1,3 miljoen €) een eenmalige terugbetaling van Nederlandse vennootschapsbelastingen als gevolg van het verkrijgen van het regime van de **Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI)** voor het aanslagjaar 2022 voor een bedrag van ca. 4,2 miljoen € (zie pagina 82). Ter herinnering: ook in 2023 bevatten de verschuldigde belastingen een eenmalige teruggave van Nederlandse vennootschaps-belastingen voor de periode van 2016 tot en met 2021 ten bedrage van ca. 9,0 miljoen €. Sinds 1 februari 2024 vallen de dochterondernemingen in het Verenigd Koninkrijk onder een REIT-regime (zie pagina 82).

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 196) bedragen 234,6 miljoen € (31 december 2023: 219,6 miljoen €), ofwel 4,93 € per aandeel (31 december 2023: 5,02 € per aandeel), berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop en rekening houdend met het groter aantal aandelen door kapitaalverhogingen. Dat resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het vooropgestelde budget van >4,90 € per aandeel,

+3,3%

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 ³ en de projectontwikkelingen** een stijging van 15,2 miljoen € over de periode (31 december 2023: een daling van 143,6 miljoen €).

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

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

3. Die variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 31 december 2023 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de waarderingsdeskundigen geschat werd op 31 december 2024. Het omvat levens bijkomende acquisitiekosten en variaties in het gebruiksrecht van gronden en de grondreserve.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



AMADEUSHUIS ALPHEN AAN DEN RIJN - WOONZORGCENTRUM IN ALPHEN A/D RIJN (NL)

Fiscale Beleggingsinstellingen (‘FBI’) in Nederland

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

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

Eind 2022 heeft de Groep uiteindelijk de bevestiging ontvangen dat voor de voorgaande boekjaren aan de FBI-voorwaarden was voldaan.

Aedifica besloot om de opgebouwde belastingprovisies van de voorgaande jaren terug te nemen in de resultatenrekening na ontvangst van de definitieve aanslag inzake vennootschapsbelasting. In 2023 werd voor de periode van 2016 tot en met 2021 ca. 9,0 miljoen € aan teruggaven van de vennootschapsbelasting ontvangen en in de resultatenrekening opgenomen.

De definitieve aanslag van de vennootschapsbelasting voor het jaar 2022 werd begin 2024 ontvangen. De opgebouwde belastingprovisie voor 2022 bedroeg ca. 4,2 miljoen €. Zonder de eenmalige belastingteruggaven stegen de EPRA Earnings* per aandeel van 4,82 € in 2023 naar 4,85 € in 2024. Voor 2023 en 2024 werden er in de Nederlandse dochterondernemingen geen provisies voor de vennootschapsbelasting voorzien. De verschuldigde belastingen voor de Nederlandse dochterondernemingen worden vanaf 2025, op basis van de huidige portefeuille, geschat op ca. 5,0 miljoen € en zullen de EPRA Earnings* met ca. 10 eurocent per aandeel verlagen.

- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. **De variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva** die is opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2024 vertegenwoordigt een last van 18,7 miljoen € als gevolg van de daling van de langetermijnrente (31 december 2023: een last van 50,9 miljoen €).
- Het **resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen** (31 december 2024: opbrengst van 0,4 miljoen €; 31 december 2023: verlies van 0,9 miljoen €) is hier ook opgenomen.
- Bijzondere **waardevermindering van goodwill** (last van 30,2 miljoen € op 31 december 2024, tegenover een last van 26,1 miljoen € op 31 december 2023) is het resultaat van de afschrijving van goodwill zoals bepaald op 31 december 2024. De geschatte realiseerbare waarde wordt negatief beïnvloed door gewijzigde budgetaannames die nu rekening houden met het vastgoedrotatieprogramma en een bijgewerkte pipeline.
- De **uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties** (opbrengst van 3,8 miljoen € op 31 december 2024, tegenover een opbrengst van 24,3 miljoen € op 31 december 2023) vloeien voort uit de boeking aan reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. In 2024 werden de uitgestelde belastingen positief beïnvloed door de toekenning van het REIT-regime aan de entiteiten in het Verenigd Koninkrijk.

Rekening houdend met de hierboven vermelde non-cash elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)** 204,8 miljoen € (31 december 2023: 24,5 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ('basic earnings per share' zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 4,31 € (31 december 2023: 0,56 €).

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

UK REIT-regime

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

In die context heeft Aedifica haar vastgoedactiviteiten in het VK, Jersey en het eiland Man ondergebracht in de recent opgerichte vennootschap AED UK Holdings Ltd. Deze niet-beursgenoteerde entiteit, die volledig in handen is van Aedifica, controleert nu de aandelen van alle Britse dochterondernemingen binnen de Aedifica-groep. Op 30 januari 2024 heeft de holding HMRC op de hoogte gebracht van haar intentie om een REIT te worden. Als gevolg daarvan is de boekhoudkundige periode onder het REIT-regime begonnen op 1 februari 2024. Het vastgoed op Jersey en het eiland Man komt niet in aanmerking voor het REIT-regime in het Verenigd Koninkrijk.

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

menteerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 203,9 miljoen € (31 december 2023: 186,3 miljoen €) – berekend in de verkorte statutaire jaarrekening op pagina 193 – ofwel 4,29 € per aandeel (31 december 2023: 4,25 € per aandeel).

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1.4.2 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*	6.218.139	5.848.515
Andere activa opgenomen in de schuldratio	191.695	254.372
Andere activa	53.990	73.924
Totaal activa	6.463.824	6.176.811
Eigen vermogen		
Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	3.599.761	3.511.954
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	43.214	63.908
Minderheidsbelangen	5.122	5.039
Eigen vermogen	3.648.097	3.580.901
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	2.649.953	2.421.708
Andere verplichtingen	165.774	174.202
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	6.463.824	6.176.811
Schuldratio (%)	41,3%	39,7%

Op 31 december 2024 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 96% uit **vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2023: 95%), die gewaardeerd worden volgens de IAS-norm 40¹ en een bedrag van 6.218 miljoen € vertegenwoordigen (31 december 2023: 5.849 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De **vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*** (31 december 2024: 6.035 miljoen €; 31 december 2023: 5.588 miljoen €) stijgen met ca. 448 miljoen €.
- De **projectontwikkelingen** (31 december 2024: 96 miljoen €; 31 december 2023: 169 miljoen €) betreffen voornamelijk nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering. Ze maken deel uit van een meerjarig investeringsprogramma (zie bijlage 4).
- Het **gebruiksrecht op de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden** conform IFRS 16 (31 december 2024: 74 miljoen €; 31 december 2023: 73 miljoen €).
- Een **grondreserve** van 13 miljoen € (31 december 2023: 19 miljoen €).

De post 'Andere activa opgenomen in de schuldratio' bevat o.a. de **goodwill** ten bedrage van 87,4 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 Immove NV opgenomen die op 31 december 2024 31,1 miljoen € bedraagt (31 december 2023: 35,5 miljoen €).

De **andere activa opgenomen in de schuldratio** vertegenwoordigen 3% van het totaal van de balans (31 december 2023: 4%).

De **andere activa** (31 december 2024: 54,0 miljoen €; 31 december 2023: 73,9 miljoen €) omvatten de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Sinds de oprichting van Aedifica is het kapitaal geëvolueerd als gevolg van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en kapitaalverhogingen in cash. Op 31 december 2024² bedraagt het kapitaal 1.255 miljoen € (31 december 2023: 1.255 miljoen €).

Het **eigen vermogen** (of nettoactief), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

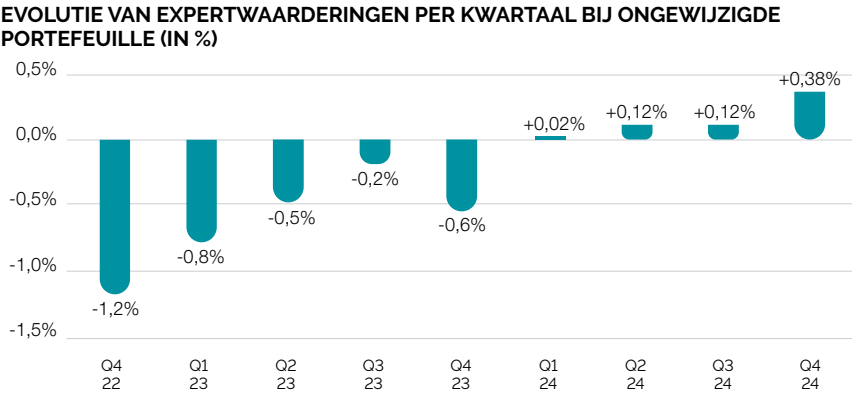
- 3.600 miljoen € vóór het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (31 december 2023: 3.512 miljoen €, inclusief het dividend van 166,7 miljoen € dat in mei 2024 werd uitgekeerd);
- of 3.643 miljoen € rekening houdend met het effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten (31 december 2023: 3.576 miljoen €, inclusief het dividend van 166,7 miljoen € dat in mei 2024 werd uitgekeerd).

1. De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de waarderingsdeskundigen (Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, Savills Advisory Services GmbH & Co. KG, C&W (UK) LLP German Branch, Cushman & Wakefield Netherlands BV, Capital Value Taxaties BV, Knight Frank LLP, REnium Advisors Oy, Cushman & Wakefield Sweden AB, CBRE Unlimited Company en Jones Lang LaSalle España SA).

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

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



Expertwaarderingen nemen opnieuw toe

Over heel 2024, na vijf opeenvolgende kwartalen van negatieve portefeuillewaarderingen, zijn de expertwaarderingen van de vastgoedbeleggingen in exploitatie opnieuw toegenomen. Ze stegen met 0,38% in Q4 en 0,71% sinds het begin van het jaar (bij ongewijzigde portefeuille, zonder rekening te houden met wisselkoerseffecten).

De meest uitgesproken stijging van de portefeuillewaardering werd genoteerd in het Verenigd Koninkrijk dankzij de sterke operationele prestaties van huurders, ondersteund door de onderliggende bezettingsgraad van 92% voor de 'gestabiliseerde' portefeuille eind september en een sterke huurdekking.

Op 30 september 2024 bedroeg de huurdekking¹ over twaalf maanden van de 'gestabiliseerde' activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,4x.

Op 31 december 2024 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) 2.650 miljoen € (31 december 2023: 2.422 miljoen €). Daarvan betreft 2.514 miljoen € (31 december 2023: 2.280 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de Vennootschap. Aedifica's **geconsolideerde schuldgraad** bedraagt dus 41,3% (31 december 2023: 39,7%).

De **andere passiva** van 165,8 miljoen € (31 december 2023: 174,2 miljoen €) vertegenwoordigen de uitgestelde belastingen (31 december 2024: 133,2 miljoen €; 31 december 2023: 138,7 miljoen €), de overlopende rekeningen (31 december 2024: 21,6 miljoen €; 31 december 2023: 25,8 miljoen €) en de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2024: 10,9 miljoen €; 31 december 2023: 9,8 miljoen €).

1. Huurdekking berekend als de EBITDARM van de huurder voor de laatste 12 maanden gedeeld door de huur voor dezelfde periode

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	31/12/2024	31/12/2023 ¹
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	75,70	73,86
Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	0,91	1,34
Nettoactiefwaarde	76,61	75,20
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119

1.4.3 Nettoactiefwaarde per aandeel

Vóór de impact (niet-monetair, d.w.z. non-cash) van de variaties in reële waarde van de indekking-instrumenten ², bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel ¹ op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 75,70 € op 31 december 2024 (31 december 2023: 73,86 € per aandeel).

1.4.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht ³

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen als bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +0,2 miljoen € (31 december 2023: +4,4 miljoen €). Die vloeien voort uit de netto operationele stromen van +248,5 miljoen € (31 december 2023: +229,5 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -259,6 miljoen € (31 december 2023: -258,8 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +11,3 miljoen € (31 december 2022: +33,6 miljoen €).

1.4.5 Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van 13 mei 2025 voor om de jaarrekening van Aedifica NV per 31 december 2024 goed te keuren (zie pagina 192 voor een samenvatting in het hoofdstuk 'Verkorte statutaire jaarrekening').

De raad van bestuur stelt eveneens voor om voor het boekjaar 2024 ⁴ een brutodividend uit te keren van 3,90 € per aandeel, waardoor de statutaire pay-out ratio 91% bedraagt. Het dividend zal in mei 2025 worden uitbetaald na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 13 mei 2025. Na aftrek van de

roerende voorheffing van 15% ⁵ zal het nettodividend per aandeel 3,315 € bedragen.

Het statutaire resultaat van het boekjaar 2024 zal worden ingediend zoals weergegeven in de tabel op pagina 193.

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

1. De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 73,86 € per aandeel op 31 december 2023 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2023) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2024 werd uitgekeerd.
2. Het effect van de variaties in reële waarde van de indekking-instrumenten van +0,91 € per aandeel op 31 december 2024 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die positief is ten bedrage van 43,2 miljoen € en die voornamelijk in de activa van de balans opgenomen is.
3. Zie pagina 139 voor meer informatie over het geconsolideerd kasstroomoverzicht.
4. Zie pagina 91 voor meer informatie over Aedifica's dividend over het boekjaar 2024.
5. Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille investeert in residentieel zorgvastgoed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt, kunnen haar aandeelhouders genieten van een verlaagde roerende voorheffing van slechts 15%. Na de Brexit is er een overgangsregeling voorzien voor Britse gebouwen die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 in de berekening van de 80%-drempel kunnen worden opgenomen. Als de wetgeving in de tussentijd niet verandert en er geen grote veranderingen in de portefeuille van de Groep plaatsvinden, gaat Aedifica ervan uit dat haar aandeelhouders tot en met 31 december 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15% op betaalde of toegekende dividenden. Zie sectie 4.4.2 van de 'Permanente documenten' voor meer informatie over de fiscale behandeling van de dividenden, en sectie 6. 'Wijzigingen in de wetgeving' van het hoofdstuk 'Risicofactoren'.



VILLA FLORIAN - ZORGRESIDENTIE IN BLARICUM (NL)

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1.5 EPRA key performance indicatoren

			31/12/2024	31/12/2023
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	234.581 4,93	219.579 5,02
EPRA Net Reinstatement Value*	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NRV* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	x 1.000 € € / aandeel	4.111.151 86,46	4.002.279 84,17
EPRA Net Tangible Assets*	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NTA* gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, wat zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	x 1.000 € € / aandeel	3.643.666 76,63	3.527.234 74,18
EPRA Net Disposal Value*	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NDV* vertegenwoordigt de waarde die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, wat zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	x 1.000 € € / aandeel	3.670.625 77,19	3.585.631 75,41
EPRA Net Initial Yield* (NIY)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	%	5,3%	5,3%
EPRA Topped-up NIY*	Deze maatregel omvat een aanpassing van de EPRA NIY met betrekking tot het verstrijken van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals huurkortingen en 'step rents'.	%	5,5%	5,4%
EPRA Vacancy Rate*	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,1%	0,1%
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.	%	14,2%	15,4%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Administratieve en operationele kosten (zonder de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	14,1%	15,4%
EPRA LTV*	De EPRA LTV geeft de schuldenlast van de Vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	%	40,6%	39,1%

+7%
stijging EPRA Earnings* y/y



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2. Vooruitzichten voor 2025

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2025 op een vergelijkbare basis met de historische financiële informatie van de Vennootschap en in overeenstemming met het boekhoudkundig beleid.

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

Aedifica's balans en resultaten over 2024 hebben niet alleen de veerkracht van zorgvastgoed bevestigd, maar de Groep ook extra vuurkracht gegeven voor een nieuw boekjaar dat interessante kansen zou kunnen bieden, aangezien er tekenen zijn dat de markt een nieuwe cyclus ingaat.

Gesterkt door stijgende bezettingsgraden en verbeterende huurdekkingen, verkeren zorgoperatoren weer in een positie om na te denken over groei en het opvangen van de vergrijzing van de Europese bevolking. Bovendien zal deze demografische trend naar verwachting versnellen in de tweede helft van de jaren twintig, waardoor de vraag naar extra capaciteit zal toenemen naarmate meer mensen ouder worden, langer leven en leeftijdsgerelateerde aandoeningen ontwikkelen die specifieke zorg nodig hebben. Met een sterke balans en een goed gepositioneerde portefeuille bevindt Aedifica zich in een uitstekende positie om daarop in te spelen.

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-) consumptieprijsindex. De indexering van de Britse zorgvastgoedportefeuille is over het algemeen gebaseerd op de 'retail price index' met contractueel vastgelegde minima en maxima. In Duitsland gelden contractuele beperkingen voor het indexeringsmechanisme. De indexering van huurinkomsten in Duitsland is doorgaans geplafonneerd of gaat 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:** 2,1%, op basis van de Euribor rentecurve op 10 februari 2025, bankmarges en lopende indekkingen. De indekkingsgraad wordt geschat op ca. 87% tegen eind 2025.
- 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 hierna werden de volgende wisselkoersen toegepast:
 - 0,870 EUR/GBP
 - 11,765 EUR/SEK

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. 2,7% hoofdzakelijk door CPI-gerelateerde indexering en een niet-recurrente catch-up van voorwaardelijke huurgelden ten bedrage van ca. 3,8 miljoen €, 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 110 miljoen €.
 - Nieuwe investeringen worden geschat op 250 miljoen €, verdeeld over acquisities die meteen huurinkomsten genereren en ontwikkelingsprojecten. De bijdrage van de hypothetische investeringen aan het resultaat van 2025 zal beperkt zijn gedurende het jaar, afhankelijk van de timing van de acquisities. Samen met de geplande opleveringen uit de toegezegde pipeline verwacht Aedifica ook in 2025 een netto-investeerder te blijven.

e. Financiële hypothesen:

- Schuldgraad van ca. 42% (zonder rekening te houden met de waardering van de portefeuille), wat volledig in lijn is met het financiële beleid van de Vennootschap om de schuldgraad onder de 45% te houden.
- Veranderingen in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op de EPRA Earnings* en ze niet te parametriseren zijn. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hieronder opgenomen.

f. Desinvesteringshypothese:

- Verkoop van niet-strategische activa in de loop van het jaar voor ca. 190 miljoen €.

g. **Belastingen:** de belastingen omvatten voornamelijk de belastingen op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen, de belasting op de winst die door Aedifica NV in het buitenland werd gegenereerd en de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica NV.

- Nederlandse dochtervennootschappen: Aedifica's budget voor het boekjaar 2025 gaat uit van een stijging van de verschuldigde belastingen als gevolg van de afschaffing van het FBI-regime in Nederland. De verschuldigde belastingen voor de Nederlandse dochterondernemingen voor 2025 worden geschat op ca. 5 miljoen € (zie pagina 82).

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2.2 Financiële vooruitzichten

Op basis van de thans beschikbare informatie en de voorziene vastgoedportefeuille – en zonder onvoorziene ontwikkelingen – raamt de raad van bestuur de huurinkomsten van het boekjaar 2025 op 355 miljoen €. Dat zal leiden tot EPRA Earnings* van 238 miljoen € (5,01 € per aandeel), een stijging van 1,6% ten opzichte van 2024.

Het brutodividend voor 2025, betaalbaar in mei 2026, zal naar verwachting met 2,5% stijgen tot 4,00 € per aandeel, wat zou neerkomen op een (geconsolideerde) pay-out ratio van 80%. Onder de huidige belastingwetgeving zullen de aandeelhouders van de Vennootschap tot en met 31 december 2025 kunnen blijven genieten van de verlaagde roerende voorheffing van 15% op betaalde of toegekende dividenden (zie pagina 91).

Vooruitzichten voor 2025	
Geraamde huurinkomsten	355 miljoen €
EPRA Earnings*	238 miljoen €
EPRA Earnings* per aandeel	5,01 €
Brutodividend per aandeel	4,00 €



OULU TAHTIMARSSI (HIUKKAVAARA) - SCHOOL IN OULU (FI)

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

3. Prestaties op de beurs

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

Sinds 2020 is het Aedifica-aandeel in de BEL 20 opgenomen, de referentie-index van de 20 belangrijkste aandelen op Euronext Brussels, wat het vertrouwen van de markt in Aedifica's investeringsstrategie bevestigt. Bovendien noteert het aandeel sinds november 2019 ook op Euronext Amsterdam. Die tweede notering en de opname in de BEL 20 zorgen niet alleen voor een breder beleggerspubliek, maar verhogen ook de liquiditeit van het aandeel op de beurs.

Bovendien is Aedifica sinds begin 2023 ook opgenomen in de BEL ESG, een nieuwe index gelanceerd door Euronext 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. 2,6% (31 december 2024). 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 2024 tussen 51,65 € en 65,75 € en sloot het boekjaar af op 56,20 €, een daling van ca. 7% ten opzichte van 31 december 2023 (63,65 €).

Op basis van de beurskoers op 31 december 2024 heeft het Aedifica-aandeel een korting van:

- 25,8% ten opzichte van het nettoactief per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*;
- 26,6% 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 2024 is de koers van het Aedifica-aandeel met 66% gestegen, tegenover een stijging van 2% voor de BEL 20-index en een daling van 40% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Het gemiddelde dagelijkse volume bedroeg ca. 3.716.000 € of ca. 63.700 aandelen, wat overeenkomt met een omloopsnelheid van 34,1%. Aedifica blijft zich inspannen om haar investeerdersbasis verder te verbreden door regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers.

De grafiek van de waardecreatie op pagina 90 toont de evolutie van Aedifica's markt-kapitalisatie vanaf de beursintroductie in 2006 tot 31 december 2024 na aftrek van de cumulatieve dividenduitkeringen.



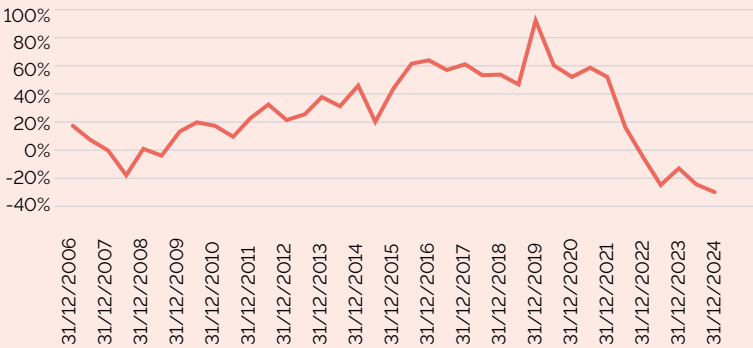
Wij zijn vereerd dat Aedifica van meet af aan is opgenomen in de nieuwe BEL ESG-index. Dit is een mooie beloning voor de MVO-inspanningen die ons team de afgelopen jaren heeft geleverd.

Delphine Noirhomme
Investor Relations Manager

Euronext Brussels & Amsterdam
ISIN code: BE0003851681
Trading: continuous



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



INHOUD

INHOUD

HOUSING WITH CARE

DIT IS AEDIFICA

STRATEGIE & WAARDECREATIE

ONZE AANPAK VAN MVO

BUSINESS REVIEW

Portefeuille

Partners

Organisatie

Financial review

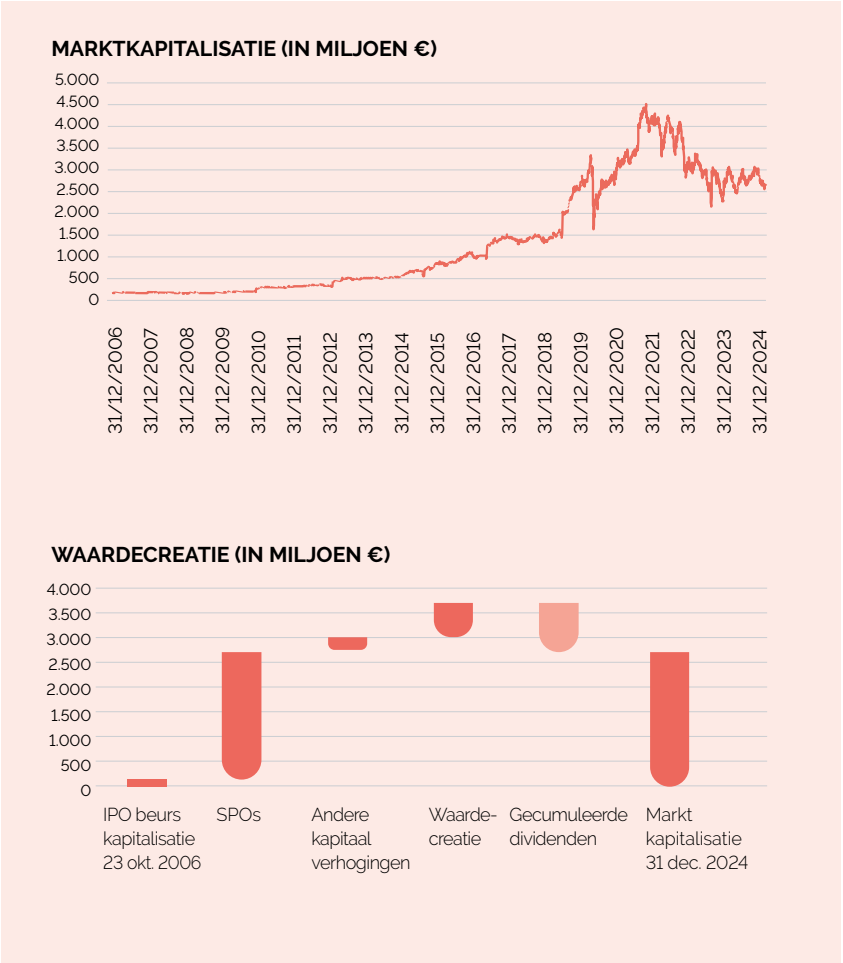
CORPORATE GOVERNANCE
VERKLARING

RISICOFACTOREN

JAARREKENING

BIJKOMENDE INFORMATIE

Aedifica-aandeel	31/12/2024	31/12/2023
Slotkoers (in €)	56,20	63,65
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten* (in €) ¹	75,70	73,86
Premie (+) / Discount (-) vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*	-25,8%	-13,8%
Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	76,61	75,20
Premie (+) / Discount (-)	-26,6%	-15,4%
Beurskapitalisatie	2.672.316.688	3.026.565.074
Free float ²	100,0%	100,0%
Totaal aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119
Totaal aantal eigen aandelen	8.067	277
Aantal aandelen in omloop na aftrek van de eigen aandelen	47.542.052	47.549.842
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	47.550.119	43.706.129
Aantal dividendrechten ³	47.550.119	43.862.078
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	47.550.119	47.550.119
Gemiddeld dagelijks volume	63.669	67.626
Omloopsnelheid ⁴	34,1%	40,1%
Brutodividend per aandeel (in €) ⁵	3,90	3,80
Brutodividendrendement ⁶	6,9%	6,0%



1. De IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. De nettoactiefwaarde van 73,86 € per aandeel op 31 december 2023 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag 2023) omvatte bijgevolg nog het brutodividend dat in mei 2024 werd uitgekeerd.

2. Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 9 oktober 2024 en sectie 3.4 hierna.

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

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

5. 2024: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

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

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

3.2 Dividend

Voor het boekjaar 2024 stelt Aedifica's raad van bestuur een brutodividend voor van 3,90 € per aandeel, wat neerkomt op een statutaire pay-out ratio van 91%. Het dividend zal worden uitbetaald in mei 2025, na goedkeuring van de jaarrekening door de gewone algemene vergadering van 13 mei 2025.

Aangezien Aedifica een GVV is die meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille investeert in residentieel zorgvastgoed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt, bedraagt de roerende voorheffing op het dividend slechts 15% (zie sectie 3.3). Na aftrek van die roerende voorheffing van 15%, zal het totale nettodividend 3,315 € bedragen.

Coupon	Periode	Ex-coupon datum	Verwachte betaaldatum	Bruto-dividend	Netto-dividend
35	01/01/2024–31/12/2024	15/05/2024	vanaf 20/05/2025	3,90 €	3,315 €

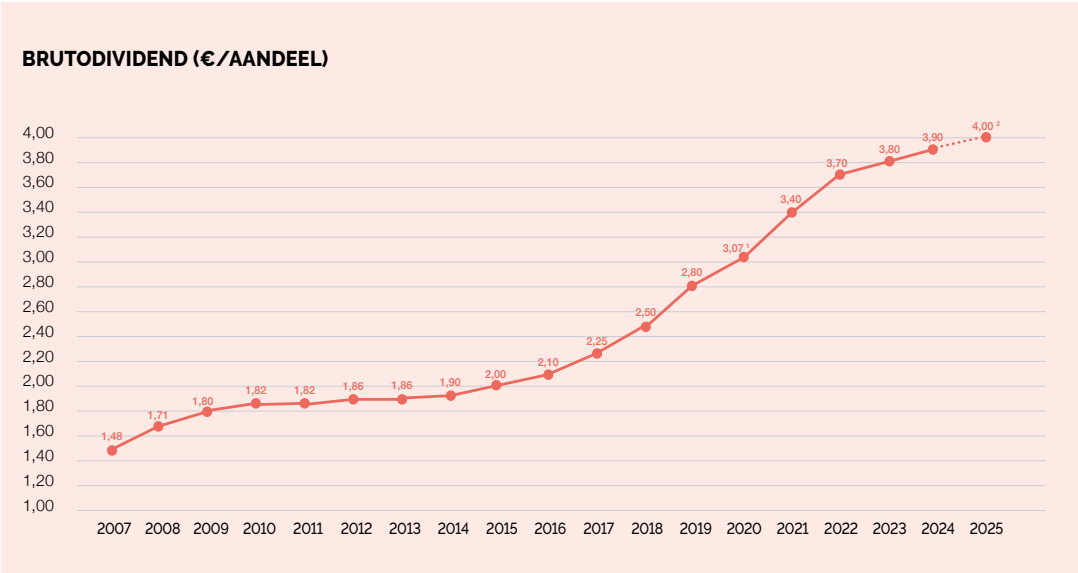
3.3 Roerende voorheffing

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

Aandeelhouders van Aedifica kunnen opnieuw genieten van dit verlaagde tarief voor hun dividend over 2024, aangezien meer dan 80% van de portefeuille van de Groep aan die voorwaarden voldoet.

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

Voor meer informatie over de 80%-drempel voor de verlaagde roerende voorheffing op dividenden, zie pagina 251.



3,90€/aandeel
voorgesteld brutodividend voor 2024

15%
verlaagd tarief roerende voorheffing

1. Pro rata van het dividend van 4,60 € (18 maanden) over 12 maanden.
2. Vooruitzichten voor 2025 (zie pagina 88).

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
Portefeuille
Partners
Organisatie
Financial review
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

3.4 Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Aedifica aan die meer dan 5% van de stemrechten bezitten (op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 7 oktober 2024; Aedifica heeft geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met betrekking tot een toestand na die datum). De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op Aedifica's website

	# stemrechten	Datum van de meest recente kennisgeving	% van het totale aantal stemrechten
BlackRock, Inc.	3.496.568	07/10/2024	7,35%
Andere aandeelhouders			92,65%
Totaal			100%

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

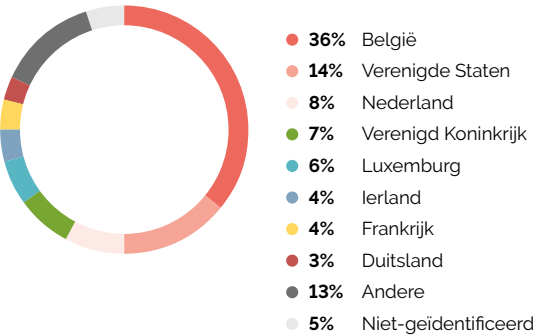


SENIORENQUARTIER GERA - WOONZORGCENTRUM IN GERA (DE)

3.5 Agenda van de aandeelhouder¹

Financiële kalender	
Tussentijdse resultaten 31/03/2025	29/04/2025 – 17:40 CET
Gewone algemene vergadering 2025	13/05/2025
Uitkering van het dividend m.b.t. het boekjaar 2024	Vanaf 20/05/2025
Coupon 35 – ex-coupon datum	15/05/2025
Milieugegevensrapport 2024	Juni 2025
Halfjaarlijkse resultaten 30/06/2025	30/07/2025 – 07:30 CET
Tussentijdse resultaten 30/09/2025	28/10/2025 – 17:40 CET
Jaarlijks persbericht 31/12/2025	Februari 2026
2025 jaarlijks financieel verslag	Maart 2026
Gewone algemene vergadering 2026	12/05/2026

INTERNATIONAAL EN GEDIVERSIFIEERD AANDEELHOUDERSBESTAND²



1. Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.
2. Op basis van een aandeelhoudersidentificatie die is uitgevoerd op 31 december 2024.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



'Over het algemeen
is Aedifica's risico-
niveau in 2024
gestabiliseerd ten
opzichte van 2023.'



Risicofactoren

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE



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 medewerkers zich bewust zijn van de risico's van de Groep en deze beter kunnen identificeren, controleren en beperken.

In 2024 heeft Aedifica haar risicomatrix geactualiseerd, rekening houdend met de impact van de laatste macro-economische gebeurtenissen, zoals de evolutie van de rentevoeten, de inflatie en de kredietwaardigheid van de huurders. Dit heeft geleid tot de opname van twee nieuwe risicofactoren in de lijst van de meest materiële en relevante risico's: de risico's met betrekking tot ontwikkelingsprojecten en vastgoedrotatie/desinvesteringen. Het financieringsrisico is verlaagd naar de tweede plaats omdat de rente is beginnen dalen in 2024, terwijl het risico verbonden aan de vastgoedwaardering is verlaagd naar de vierde plaats omdat de reële waarde van Aedifica's vastgoedportefeuille weer is gestegen in 2024.



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

MEEST MATERIEËLE 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 2024 (waarbij alle geïdentificeerde risico's van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 werden onderzocht) werden 32 risico's geïdentificeerd en gecontroleerd. Van die 32 risico's rapporteert Aedifica de 11 meest materiële en relevante risico's in dit hoofdstuk.

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

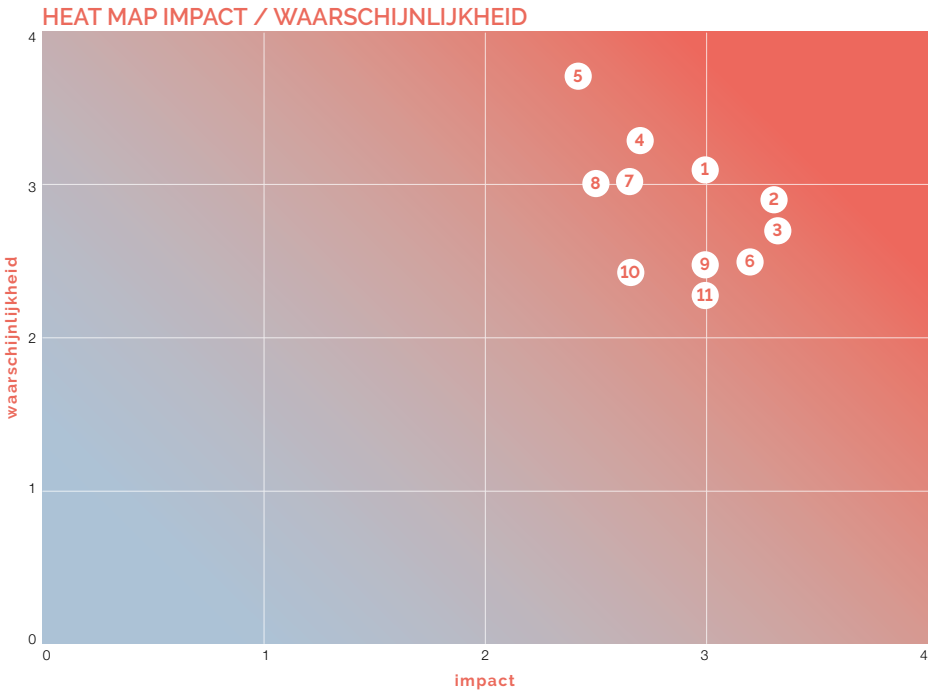
Over het algemeen lijkt Aedifica's risiconiveau in 2024 gestabiliseerd ten opzichte van 2023. Dit is voornamelijk een gevolg van het feit dat de renteniveaus zijn beginnen dalen, wat een positief effect zou moeten hebben op de toekomstige investeringen en schuldherfinanciering van Aedifica. De rendabiliteit van huurders blijft echter een aandachtspunt in sommige landen waar Aedifica actief is, hoewel de bezettingsgraad en inkomsten per bewoner in 2024 zijn verbeterd. De externe groei was in 2024 beperkt, vooral omdat de aandelenkoers van Aedifica onder de netto-actiewaarde lag, waardoor de kapitaalkosten te hoog waren om uitbreiding te overwegen. Als gevolg daarvan heeft het bedrijf zijn strategie verlegd van externe groei naar het verbeteren van de kwaliteit van de portefeuille.

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 materieel 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.

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



SENIORENQUARTIER FREDENBECK - WOONZORGCENTRUM IN FREDENBECK (DE)



INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

1. Huurgelden en huurders

Risicocategorie: **Vastgoedportefeuille**
Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

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 of niet volledig te indexeren 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 2024: - bedragen de uitstaande handelsvorderingen 19,5 miljoen €, met inbegrip van waardeverminderingen; - bedragen de provisies voor waardeverminderingen op uitstaande handelsvorderingen 1,9 miljoen €. - Een daling van de huurinkomsten, al dan niet als gevolg van nieuwe onderhandelingen, zal de winst per aandeel beïnvloeden. Op 31 december 2024 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. - Aedifica volgt de financiële prestaties van haar huurders op. - Aedifica heeft procedures ingevoerd voor de facturering en de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. - Aedifica heeft huurgaranties (71,4 miljoen €, in de vorm van bankgaranties, huurwaarborgen (soort kredietverzekering), garanties van moederbedrijven of andere soorten waarborgen) afgesloten met haar exploitanten, in overeenstemming met de gangbare marktpraktijken in elk van de verschillende rechtsgebieden waarin de Groep actief is. - Aedifica spreidt haar blootstelling aan huurders door haar huurdersbestand te diversifiëren (brede waaier van hoofdzakelijk commerciële exploitanten en groeiende segmenten van publieke en non-profit exploitanten).	- Diversificatie/concentratie van het huurdersbestand (Clariane-groep – de huurder met het grootste aandeel in de huurinkomsten van Aedifica – vertegenwoordigt 9% van de huurinkomsten van de Groep). - Diversificatie van het type gebouw binnen het zorgvastgoedsegment. - Kredietwaardigheid van de huurder. - Evolutie van de KPI's van de huurder (EBITDARM, rent cover, bezettingsgraad, enz.). - Afwijking van de huurinkomsten ten opzichte van het budget.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

2. Financieringsrisico

Risicocategorie: **Financieel**
Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

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 in grote mate afhankelijk van haar vermogen (en de voorwaarden waartegen zij in staat is) om middelen te verkrijgen, hetzij via leningen, hetzij via eigen vermogen. Verschillende negatieve scenario's, zoals: • in het algemeen: - verstoringen op de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten; - een vermindering van de kredietverleningscapaciteit en/of -bereidheid van banken; - een verlaging van de kredietwaardigheid van de Groep; • en meer specifiek: - een stijging van de rentevoeten; - een negatieve perceptie van investeerders ten aanzien van vastgoedbedrijven in het algemeen en/of het vastgoedsegment waarin de Groep investeert in het bijzonder; kunnen zich voordoen, waardoor het moeilijk of zelfs onmogelijk wordt om nieuwe of (tegen gunstige voorwaarden) hernieuwde schuld- en/of kapitaalfinanciering aan te trekken. Een aanzienlijke stijging van de financieringskosten van de Groep zal gevolgen hebben voor de rendabiliteit van de Groep als geheel en voor nieuwe investeringen, terwijl onbeschikbaarheid van financiering op termijn kan leiden tot liquiditeitsproblemen.	• De niet-beschikbaarheid van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredieten) om op de desbetreffende vervaldag rente en exploitatiekosten te betalen, dividenden uit te keren en uitstaande leningen terug te betalen. • Hogere financieringskosten zullen leiden tot een daling van de winstgevendheid. Een stijging van de Euribor-rente met 100 basispunten heeft een negatief effect op de EPRA Earnings* van 1,4 miljoen €, wat overeenkomt met 0,03 € per aandeel (rekening houdend met de op 31 december 2024 lopende derivaten). Op 31 december 2024: - vervalt ca. 435 miljoen € aan schulden binnen één jaar (met inbegrip van kortlopende thesauriebewijzen), 221 miljoen € in 2026 en 647 miljoen € in 2027; - bestaat de financiële schuld van de Groep voor 65% uit schulden met variabele rente en voor 35% uit schulden met vaste rente. Het niet-gedekte deel van de totale financiële schulden bedraagt 11%. • Een grotere moeilijkheid, of zelfs onmogelijkheid, om geïdentificeerde nieuwe acquisities of ontwikkelingsprojecten te financieren: - Stijgende rentevoeten kunnen de toekomstige groei van de Groep (zie ook risicofactor 3. 'Nul-groei') 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 (56,20€) aan het einde van het boekjaar 2024 gedaald tot onder de nettoactiefwaarde per aandeel (76,61 €), 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 na een kapitaalverhoging, omdat er een groter aantal aandelen wordt uitgegeven.	• Aedifica beschikt over voldoende kredietlijnen om de exploitatiekosten en de geplande investeringen te financieren. Op 31 december 2024 bedroegen de niet-opgenomen en bevestigde langetermijnkredieten ca. 987 miljoen € (zie pagina 78). • Aedifica monitort elk kwartaal de gemiddelde kost van de schulden. Op 31 december 2024 bedraagt de gemiddelde kost van de schulden* incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen 2,0%. • Aedifica monitort de nettoschuld/EBITDA-ratio en de rentedekkingsratio (ICR) op kwartaalbasis. Op 31 december 2024 bedraagt de nettoschuld/EBITDA-ratio 8,5, terwijl de ICR 6,2 bedraagt. • Aedifica monitort de looptijden van de indekkingen om ervoor te zorgen dat ten minste 60% van de schuld tegen variabele rentevoet is ingedekt tegen renteschommelingen. • Aedifica bouwt een steeds groter netwerk uit van bestaande en potentiële verstrekkers van financiële middelen. • Aedifica heeft gekozen voor een conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de looptijden van de schulden (zie pagina 78). • 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. • Nettoschuld/EBITDA. • Interest Cover Ratio.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

3. Nulgroei

Risicocategorie: **Strategisch**
Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
De huidige economische omstandigheden, in het bijzonder de hoge rentevoeten en de lage winstmarges van de huurders (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeld en huurders' en risicofactor 2. 'Financieringsrisico'), vormen een uitdaging voor Aedifica's groeivoorzichten. Aangezien Aedifica er in het verleden in geslaagd is om haar activiteiten significant uit te breiden, kan een vertraging van, of een gebrek aan groei een negatieve impact hebben op de beursverwachtingen (waarbij investeren op de beurs als minder aantrekkelijk kan worden beschouwd in vergelijking met andere investeringen die als minder risicovol worden gepercipiëerd, zoals (overheids)obligaties), het vertrouwen van de partners van de Vennootschap doen afbrokkelen en de toegang tot kapitaal bemoeilijken.	- De doelstelling van Aedifica's strategie is om kapitaal aan te trekken tegen een betaalbare prijs om te investeren in zorgvastgoed en om rendement voor de aandeelhouders te creëren. Wanneer de kost van kapitaal toeneemt, is die strategie moeilijker te implementeren. - In 2024 bedroegen Aedifica's kapitaalinvesteringen op kasbasis 368 miljoen € tegenover 319 miljoen € in 2023. - De beurskoers is gewaardeerd op basis van toekomstige kasstromen. Wanneer die onder druk komen te staan door lage groei-voorzichten en hogere kosten van de schulden, kan dit wegen op de beurskoers. - Op 31 december 2024 bedroeg de beurskoers 56,20 € tegenover een nettoactiefwaarde per aandeel van 76,61 €. - Een nulgroei-strategie die wordt uitgevoerd over een lange periode zou Aedifica's vermogen om haar dividend te verhogen kunnen aantasten. - Voor het boekjaar 2024 zal Aedifica een brutodividend van 3,90 € per aandeel uitkeren, een stijging van 3% in vergelijking met een brutodividend van 3,80 € per aandeel dat werd uitgekeerd in 2023. De verhoging van het dividend bedraagt gemiddeld 6% per jaar sinds 2006.	- Door een lage schuldgraad te handhaven. Op 31 december 2024 bedroeg de schuldgraad 41,3%. - Door regelmatig haar strategische plannen te herzien en te toetsen, en door het actief beheer van haar pipeline van ontwikkelingsprojecten. - Door accuraat en transparant te communiceren naar de markt (analisten en investeerders). - Door een sterke dynamiek en krachtig ondernemerschap te behouden binnen de organisatie, om snel op nieuwe opportuniteiten te kunnen inspelen. - Door een dividend uit te keren dat lager is dan de operationele kasstromen. - Door kapitaal te recycleren wanneer opbrengsten uit desinvesteringen kunnen worden geherinvesteerd.	- Cumulatief jaarlijks groeipercentage (CAGR) van de portefeuille. - Evolutie van de beurskoers. - Inkomstengroei. - Pay-out ratio van het dividend. - Kapitaalkosten. - Korting/premie ten opzichte van de nettoactiefwaarde.

4. Reële waarde van het vastgoed

Risicocategorie: **Markt**
Risicocategorie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

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 waarderingsdeskundigen) varieert in de tijd en hangt af van diverse factoren waarover de Groep niet altijd volledige controle heeft (zoals een afnemende vraag, de technische kwaliteit van het gebouw incl. duurzaamheidsvereisten, een dalende bezettingsgraad, dalende huurinkomsten (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeld en huurders'), een stijging van de overdrachtsbelasting, stijgende rentevoeten (zie ook risicofactor 2. 'Financieringsrisico'), enz.). Een mogelijk verlies in reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie zou een negatieve impact kunnen hebben op de schuldgraad (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur'), het nettoresultaat en de financiële situatie van de Groep.	- Op 31 december 2024 zou een verandering van 1% in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie een impact hebben van ca. 61,4 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep, ca. 1,29 € op de nettoactiefwaarde per aandeel en ca. 0,4% op de geconsolideerde schuldgraad. In de loop van het boekjaar 2024 is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie gestegen met 0,38% bij ongewijzigde portefeuille. - De stijging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten voor het jaar 2024 bedraagt 15,2 miljoen €.	- De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt elk kwartaal gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. - De onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden gewisseld overeenkomstig artikel 24, §2 van de GVV-wet. - Aedifica's triple en double net huurovereenkomsten impliceren dat de huurders verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer, het onderhoud en de herstelling van de gebouwen. Niettemin voert Aedifica in de mate van het mogelijke jaarlijks conditiecontroles uit. Deze controles zijn gebaseerd op de Nederlandse NEN 2767-standaard, die Aedifica in staat stelt de fysieke en technische kwaliteit van haar gebouwen objectief en uniform te meten. - In het kader van het netto-nul-broeikasgastraject bereidt de Groep een capex-strategie op lange termijn voor om de kwaliteit van haar gebouwen te verbeteren en tegen 2050 de uitstoot tot netto-nul te reduceren.	- Evolutie van het rendement op basis van de reële waarde. - Evolutie van de rentevoeten. - Capex-bedrag besteed aan bestaande gebouwen. - Leeftijd van gebouwen. - Energieverbruik van gebouwen. - Bezettingsgraad van gebouwen.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

5. Klimaatverandering

Risicocategorie: Duurzaamheid

Risicostrategie: accepteren/vermijden/verleggen/beperken

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 een invloed kunnen hebben op de kwaliteit en de manier waarop woonzorgcentra moeten worden gebouwd om die uitdagingen het hoofd te bieden en ertegen bestand te zijn (extreme temperaturen zullen specifieke ventilatie- en temperatuur-beheersingsmaatregelen vereisen, terwijl toene-mende extreme natuurverschijnselen en weers-omstandigheden de toepassing van andere bouwtechnieken noodzakelijk zullen maken). Het voorgaande in combinatie met een steeds strengere regelgeving, de (toekomstige) heffing van CO₂-uit-stootgerelateerde belastingen op gebouwen als deze niet aan bepaalde eisen voldoen, bovenop de algemene verschuiving van een economie gebaseerd op fossiele brandstoffen naar een koolstofarmere economie, kan leiden tot een volledige herziening van de manier waarop gebouwen worden ontworpen, met hogere directe en indirecte investerings- en exploita-tiekosten tot gevolg (zolang het gebouw niet aan de bovengenoemde standaarden beantwoordt), die op hun beurt de rendabiliteit van nieuwe en bestaande gebouwen en dus van de Groep negatief zullen beïn-vloeden.	- Negatieve impact op de huurinkomsten (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeld en huurders'). - Negatieve impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zie ook risicofactor 4. 'Reële waarde van het vastgoed'). - Negatieve impact op de bezettingsgraad (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeld en huurders'). - Onvermogen om niet-duurzame gebouwen te verhuren of te verkopen (zie ook risicofactor 8. 'Vastgoedrotatie/desinvesteringen'). - Negatieve impact op Aedifica's reputatie.	- Aedifica heeft een netto-nul-broeikasgastraject opgesteld om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen van haar portefeuille tot netto-nul te reduceren (zie pagina 50). Voor 2030 werd een tussentijdse doelstelling vastgelegd om de nEUI voor de gehele Aedifica-portefeuille te verminderen tot een gemiddelde van 130 kWh/m², terwijl er ook doel-stellingen werden bepaald voor het uitvoerend comité en de country managers. De doelstellingen werden vastgesteld en de metingen werden uitgevoerd in overeenstemming met de CRREM-definities. - Aedifica voert milieu 'due diligences' uit voor nieuwe gebouwen/ontwikkelingsprojecten. - Aedifica monitort de energieprestaties van haar portefeuille. De uitsplitsing van de energieprestaties van het vastgoed van de Groep op 31 december 2024 zal worden gerapporteerd in het Environmental Data Report van juni 2025. - Aedifica's triple en double net huurovereenkomsten implice-ren 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 jaar-lijks conditiecontroles uit. Deze controles zijn gebaseerd op de Nederlandse NEN 2767-standaard, die Aedifica in staat stelt de fysieke en technische kwaliteit van haar gebouwen objectief en uniform te meten. - Aedifica heeft een 'building assessment framework' inge-voerd (zie pagina 51). Dit beoordelingskader omvat 42 risi-co-items en wordt uitgevoerd in verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw. Het framework biedt inzichten in de potentiële fysieke risico's als gevolg van de klimaatverandering, op basis waarvan maatregelen kunnen worden genomen om gebouwen te beschermen. - De Groep, ondersteund door een externe partner, heeft een risicoanalyse van de hele portefeuille uitgevoerd om een beter inzicht te krijgen in fysieke risico's en transitrisico's. De resultaten zijn verwerkt in onze strategische asset review en zullen, waar van toepassing, worden weerspiegeld in onze portefeuille- en asset managementstrategie (zie pagina 48). - 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 inves-teringen worden gespreid over regio's met verschillende klimaten, waardoor de gevolgen van extreme weersomstan-digheden zoals overstromingen en droogte worden beperkt.	- Aedifica's ESG-scores. - Intensiteit van het netto-energieverbruik van gebouwen. - Leef tijd van gebouwen. - Capex-budget op gebouwniveau. - Percentage duurzame financiering (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur'). - Geografische diversificatie. - Dubbele materialiteitsbeoordeling

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

6. Wijzigingen in de wetgeving

Risicocategorie: Juridisch
Risicostrategie: accepteren/vermijden/verleggen/beperken

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 4. 'Reële waarde van het vastgoed') en op de huurders en hun vermogen om huur te betalen (zie ook risicofactor 1. 'Huurgelden 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 één van de regio's waar de Groep actief is, 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 1. 'Huurgelden en huurders').	• 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.

7. Ontwikkelingsprojecten

Risicocategorie: Vastgoedportefeuille
Risicostrategie: accepteren/vermijden/verleggen/beperken

Risicobeschrijving:	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
Een deel van Aedifica's strategie bestaat erin om zelf zorgvastgoed te ontwikkelen of het door andere partijen te laten ontwikkelen om zo een portefeuille van kwalitatief hoogstaande en futureproof gebouwen te creëren. Ontwikkelingsovereenkomsten zijn langetermijncontracten met ontwikkelaars, zorgoperatoren en lokale overheden in heel Europa. Als de marktomstandigheden veranderen, is het mogelijk dat een eerder onderhandelde overeenkomst niet langer voldoet aan de nieuwe economische context. Aedifica's ontwikkelingsprojecten kunnen te maken krijgen met negatieve winstmarges als gevolg van stijgende kosten en kapitalisatievoeten. Een belangrijk deel van de pipeline wordt ontwikkeld op basis van turnkey-contracten, waarbij het bouwrisico bij de ontwikkelaar komt te liggen. De ontwikkelingsactiviteiten in Finland worden echter intern uitgevoerd, waardoor de onderneming kan worden blootgesteld aan mogelijke budgetoverschrijdingen. Bovendien zal Aedifica moeten investeren in kapitaaluitgaven (capex) om haar doelstellingen voor 2050 op het vlak van broeikasgasemissies te halen. Het is echter mogelijk dat deze investeringen niet resulteren in een stijging van de rendementen, aangezien de financiële kwetsbaarheid van de huurders kan verhinderen dat Aedifica de huren kan optrekken om de kosten van deze verbeteringswerken te dekken. Tot slot kan Aedifica te maken krijgen met insolvabiliteit van aannemers/ontwikkelaars, wat kan leiden tot opleveringsvertragingen en budgetoverschrijdingen.	• Op 31 december 2023 bedroeg de waarde van Aedifica's ontwikkelingspipeline 413 miljoen €. In 2024 werden 31 projecten afgerond voor een totaalbedrag van ca. 297 miljoen €, terwijl zeven nieuwe projecten voor een totaalbedrag van ca. 59 miljoen € aan de pipeline werden toegevoegd. Actief beheer van het investeringsprogramma heeft ertoe geleid dat er een aantal projecten ten bedrage van 23 miljoen € zijn ingetrokken, terwijl budgetwijzigingen en wisselkoerseffecten samen goed waren voor ca. 8 miljoen €. Op 31 december 2024 bedroeg de ontwikkelingspipeline 160 miljoen €.	• Driemaandelijkse opvolging van het rendement van de ontwikkelingspipeline. • Proactief beheer van de pipeline door het intrekken van projecten met een lager rendement (als deze nog niet volledig zijn toegezegd). • Een aanzienlijk deel van de pipeline wordt extern ontwikkeld met een vooraf overeengekomen opleveringsprijs, wat het ontwikkelingsrisico vermindert.	• Rendement van de pipeline en rendementsprognoses. • Reputatie en track record van ontwikkelaars. • Opvolging van oplevertijd. • Kosten-budgetanalyse.

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

8. Vastgoedrotatie/desinvesteringen

Risicocategorie: **Strategisch**
Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
In 2024 heeft Aedifica haar vastgoedrotatiestrategie aangescherpt door duidelijke doelen te stellen voor elk land. Het idee achter deze strategie is om de volgende soorten activa te verkopen: • activa die niet passen in de langetermijnvisie van de portefeuille, of • activa waarvan de reële waarde het voorbije jaar aanzienlijk is gestegen. Door dit vastgoed te verkopen, kan Aedifica de verkoopprijs omzetten in cash en dit herinvesteren in opportuniteiten met een hoger rendement. Aedifica draagt het risico dat het haar vastgoedrotatiestrategie niet kan uitvoeren door een gebrek aan liquiditeit in de markt, potentiële kopers die moeite hebben om financiering te vinden voor de aankoop van het vastgoed als gevolg van hogere rentevoeten, of biedprijzen die aanzienlijk lager zijn dan de reële waarde van het vastgoed. Minder activa verkopen dan gepland kan op lange termijn ook een impact hebben op Aedifica's strategie om tegen 2050 haar doelstellingen inzake broeikasgasemissies te behalen.	• In 2024 verkocht Aedifica 15 activa voor een bedrag van ca. 98 miljoen €. • In 2024 bedraagt het totale resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen 0,4 miljoen €.	• Vastgoedrotatiedoelstellingen op landenniveau met een balans tussen hoogrenderende activa van lage kwaliteit en activa van hoge kwaliteit met een laag rendement. • Zorgvuldige analyse van potentiële kopers en hun vermogen om financiering te verkrijgen voor de aankoop van het vastgoed.	• Rendement op verkochte activa. • Winsten en verliezen op verkopen. • Kredietwaardigheid van kopers. • Reputatie van kopers.

9. Inflatie

Risicocategorie: **Markt**
Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
In 2023 is de inflatie aanzienlijk gestegen in alle markten waarin de Groep actief is, en hoewel de inflatie in 2024 is beginnen dalen, is deze nog steeds hoog. 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, dan zou dat het toekomstige groeipotentieel van de huurinkomsten kunnen aantasten. De evolutie van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille bedraagt 3,3% op 31 december 2024. • 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. 'Huangelden en huurders' en risicofactor 2. 'Financieringsrisico').	• Alle huurcontracten van Aedifica zijn onderworpen aan een of andere vorm van indexering. • Aedifica staat in nauw contact met haar huurders om de impact van de indexering op hun rendabiliteit te meten. • Om het renterisico te beheersen heeft Aedifica zich ingedekt ('interest rate swaps en caps'). Alle indekkingen zijn afgesloten met toonaangevende banken en houden verband met bestaande of zeer waarschijnlijke risico's.	• Evolutie van consumentenprijs-indexen/gezondheidsindexen. • Rapportering bij ongewijzigde portefeuille over de evolutie van de huurinkomsten. • Analyse van KPI's van huurders.

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

10. Schuldstructuur

Risicocategorie: **Financieel**
Risicostrategie: **accepteren/vermijden/verleggen/beperken**

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-statuuut en/of strenger toezicht door de betrokken regelgever(s) indien de wettelijke financiële parameters (bv. schuldgraaddrempel van 65%) zouden worden overschreden; • een beëindiging of heronderhandeling van kredieten of verplichte vervroegde terugbetaling van uitstaande bedragen, evenals verminderd vertrouwen tussen de Groep en investeerders en/of tussen de Groep en financiële instellingen, in geval van (dreigende) niet-naleving van contractuele convenanten (bv. de drempel van 60% schuldgraad, convenant inzake negatieve pandrechten, convenant inzake interest cover ratio); • een intrekking of verlaging van de investment-grade BBB-rating door S&P Global (bv. het niet op lange termijn kunnen handhaven van de schuldgraaddrempel van 50%). 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 2. 'Financieringsrisico') of zou een desinvestering van activa nodig kunnen zijn om uitstaande leningen terug te betalen.	• Aedifica's geconsolideerde schuldgraad bedraagt 41,3% op 31 december 2024. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit van de Groep op basis van een schuldgraad van 65% (maximaal toegestane schuldgraad voor Belgische GVV's), 60% (maximaal toegestane schuldgraad gelet op Aedifica's huidige bankverbintenissen) en 45% (maximale schuldgraad op basis van Aedifica's financiële beleid). De bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit wordt uitgedrukt in constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille), in variabele activa (d.w.z. rekening houdend met de groei van de vastgoedportefeuille) en als de vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door de huidige balansstructuur geabsorbeerd kunnen worden.	• 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 31 – Financiële schulden in de geconsolideerde jaarrekening).	• Schuldgraad. • Evolutie van de reële waarde van de activa. • Evolutie van de uitstaande financiële schuld.																				
	<table><tr><th>Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit</th><th colspan="3">Schuldgraad</th></tr><tr><td></td><th>45%</th><th>60%</th><th>65%</th></tr><tr><td>In constante activa (in miljoen €)</td><td>234</td><td>1.196</td><td>1.516</td></tr><tr><td>In variabele activa (in miljoen €)</td><td>426</td><td>2.990</td><td>4.333</td></tr><tr><td>Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)</td><td>-8,5%</td><td>-32,4%</td><td>-38,0%</td></tr></table>	Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit	Schuldgraad				45%	60%	65%	In constante activa (in miljoen €)	234	1.196	1.516	In variabele activa (in miljoen €)	426	2.990	4.333	Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-8,5%	-32,4%	-38,0%		
Bijkomende geconsolideerde schuldcapaciteit	Schuldgraad																						
	45%	60%	65%																				
In constante activa (in miljoen €)	234	1.196	1.516																				
In variabele activa (in miljoen €)	426	2.990	4.333																				
Vermindering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-8,5%	-32,4%	-38,0%																				

INHOUD

INHOUD
HOUSING WITH CARE
DIT IS AEDIFICA
STRATEGIE & WAARDECREATIE
ONZE AANPAK VAN MVO
BUSINESS REVIEW
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
RISICOFACTOREN
JAARREKENING
BIJKOMENDE INFORMATIE

11. Wisselkoers

Risicocategorie: **Financieel**
Risicostrategie: accepteren/vermijden/verleggen/**beperken**

Risicobeschrijving	Waarom is dit risico significant voor Aedifica?	Hoe beperkt Aedifica dit risico?	Welke kernindicatoren helpen Aedifica dit risico te monitoren?
Op 31 december 2024 genereert Aedifica een deel van haar resultaat in het Verenigd Koninkrijk (ca. 22,1%) en Zweden (ca. 1,6%), waardoor de Groep is blootgesteld aan een wisselkoersrisico (respectievelijk EUR/GBP en EUR/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 2024 heeft een verandering van 10% in de wisselkoers EUR/GBP een impact van ca. 129,8 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in het Verenigd Koninkrijk, ca. 7,5 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en ca. 11,1 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep. - Op 31 december 2024 heeft een verandering van 10% in de wisselkoers EUR/SEK een impact van ca. 9,4 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in Zweden, ca. 0,5 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en ca. 0,6 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep.	Er is een natuurlijke afdekking (balans) van het wisselkoersrisico EUR/GBP voorzien doordat Aedifica voor een bedrag van 340 miljoen £ aan financiering heeft afgesloten.	- Wisselkoersschommeling EUR/GBP. - Wisselkoersschommeling EUR/SEK. - Werkelijke wisselkoersschommeling ten opzichte van het budget.

**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 **10 / 08 / 2023** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in **EURO** goedgekeurd door de algemene vergadering van **13 / 05 / 2025**

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2024** tot **31 / 12 / 2024**het vorig boekjaar van de jaarrekening van **01 / 01 / 2023** tot **31 / 12 / 2023**De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ **zijn niet**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.

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	54,7	34,4	20,3
Deeltijds	1002	5,8	.....	5,8
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	59,1	34,4	24,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	90.002	59.423	30.579
Deeltijds	1012	6.386	.....	6.386
Totaal	1013	96.388	59.423	36.965
Personeelskosten				
Voltijds	1021	8.091.626	5.243.248	2.848.378
Deeltijds	1022	527.392	.....	527.392
Totaal	1023	8.619.018	5.243.248	3.375.770
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	1.435.009	872.966	562.043

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	60,9	34,5	26,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	97.617	59.555	38.062
Personeelskosten	1023	8.185.026	5.009.089	3.175.937
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	634.459	388.277	246.182

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	55	6	59,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	55	6	59,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	34	.....	34,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	1	.....	1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	8	.....	8,0
universitair onderwijs	1203	25	.....	25,0
Vrouwen	121	21	6	25,5
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	.....	1	0,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212	6	3	8,4
universitair onderwijs	1213	15	2	16,3
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	55	6	59,5
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP 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	6	2	7,6
210	.....	.....	.....
211	6	2	7,6
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
 Werkloosheid met bedrijfstoeslag
 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	5	2	6,7
310	5	2	6,7
311	.....	.....	.....
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	.....	1	0,9
343	5	1	5,8
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5801	34	5811	19
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	720	5812	258
Nettokosten voor de vennootschap	5803	67.780	5813	38.731
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	67.780	58131	38.731
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	.....	58132	.....
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033	.....	58133	.....

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers	5821	12	5831	10
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	81	5832	189
Nettokosten voor de vennootschap	5823	3.545	5833	2.955

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	.....

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	34	5811	19
5802	720	5812	258
5803	67.780	5813	38.731
58031	67.780	58131	38.731
58032	.....	58132	.....
58033	.....	58133	.....
5821	12	5831	10
5822	81	5832	189
5823	3.545	5833	2.955
5841	.....	5851	.....
5842	.....	5852	.....
5843	.....	5853	.....