



jaarlijks verslag  
**2024**  
housing with care





# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

- 4 Introductie door CEO
- 5 Het volledige potentieel van The Mount ontgrendelen
- 7 Een flexibel schoolgebouw, op maat gemaakt
- 9 Een plek als thuis

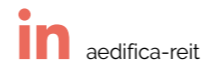
jaarlijks  
verslag  
2024

#### Vereiste onderdelen

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Belgisch Wetboek van vennootschappen en verenigingen worden de vereiste onderdelen van Aedifica's jaarlijks financieel verslag 2024 weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- Financial review pagina's 72-92
- Corporate governance verklaring pagina's 93-123
- Risicofactoren pagina's 124-134
- Jaarrekening pagina's 135-193

Dit jaarlijks financieel verslag geeft een overzicht van de activiteiten en de jaarrekening van het boekjaar dat geëindigd is op 31 december 2024.



aedifica-reit



aedifica\_reit



@aedifica\_reit

#### Stuur ons uw opmerkingen

[ir@aedifica.eu](mailto:ir@aedifica.eu)

#### Voor alle bijkomende informatie

Ingrid Daerden, CFO –  
[ingrid.daerden@aedifica.eu](mailto:ingrid.daerden@aedifica.eu)

Delphine Noirhomme, Investor Relations Manager –  
[delphine.noirhomme@aedifica.eu](mailto:delphine.noirhomme@aedifica.eu)

#### Ontwerp en realisatie

[www.chriscom.eu](http://www.chriscom.eu)  
het Aedifica-team

#### Fotografie

Gunter Binsack, Ashleigh Britten, Dan Chadwick, Eric Herschaft, Mika Huisman, Roope Jakonen, John Jordan, Tommi Levy, Dorian Lohse, Egbert Nijkamp, Wille Nyssönen, Nicolas Peeters, David Plas, Sami Säily, The Owl & Sami Tirkkonen

#### Aedifica NV

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht  
Belliardstraat 40 (bus 11) te 1040 Brussel - België  
Tel: +32 (0)2 626 07 70 - Fax: +32 (0)2 626 07 71  
BTW-BE 0877 248 501 – R.P.R. Brussel

[www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)

This annual report is also available in English<sup>1</sup>.

Ce rapport annuel est également disponible en français<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De Engelstalige versie van dit document is het originele document zoals ingediend bij en goedgekeurd door de FSMA, als bevoegde autoriteit onder de Prospectusverordening. De Frans- en Nederlandstalige versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



#### 4 HOUSING WITH CARE

- 4 Introductie door CEO
- 5 Het volledige potentieel van The Mount ontgrendelen
- 7 Een flexibel schoolgebouw, op maat gemaakt
- 9 Een plek als thuis

#### 11 DIT IS AEDIFICA

- 12 Profiel
- 14 Een gesprek over 2024 en de toekomst
- 16 Aedifica in 2024
- 17 Kerncijfers
- 18 Highlights

#### 19 STRATEGIE EN WAARDECREATIE

- 21 Hoe wij waarde creëren
- 22 Strategie

#### 23 ONZE MVO-AANPAK

- 25 Waardeketen
- 26 Dubbele materialiteitsbeoordeling
- 32 Ons MVO-framework
- 33 Onze MVO-doelstellingen
- 34 SDG's en UN Global Compact
- 34 ESG-ratings

#### 35 BUSINESS REVIEW

- 37 Portefeuille
- 55 Partners
- 63 Organisatie
- 72 Financial review

#### 93 CORPORATE GOVERNANCE STATEMENT

#### 124 RISICFACTOREN

#### 135 JAARREKENING

- 136 Geconsolideerde jaarrekening
- 187 Verkorte statutaire jaarrekening

#### 194 BIJKOMENDE INFORMATIE

- 195 Rapportering volgens de EPRA BPR-normen
- 207 Overzicht van de vastgoedbeleggingen
- 225 Externe verificatie
- 239 Permanente documenten
- 252 EPRA sBPR referentietabel
- 253 GRI-referentietabel
- 255 Verklaringen
- 257 Lexicon

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



# Housing with care

Al bijna twintig 20 jaar werken we 'met zorg' aan een portefeuille met futureproof zorgvastgoed waarmee we dagelijks bijdragen aan de levenskwaliteit van iedereen die in onze gebouwen woont en werkt. Aan de hand van deze reeks van drie portretten willen we u tonen welke concrete impact we als bedrijf hebben op al onze stakeholders, of het nu gaat over bouwpartners, zorgverleners, residenten of de lokale gemeenschap.

Ons herontwikkelingsproject voor het woonzorgcentrum The Mount, vlakbij Londen, is een perfect voorbeeld van hoe we duurzame vastgoedoplossingen creëren die aansluiten bij de noden van de lokale gemeenschap. William, onze Asset & Investment Manager, legt u uit hoe we via deze in-house herontwikkeling het volledige waardepotentieel van deze zorglocatie hebben kunnen ontsluiten.

We reizen ook naar Oulu, in het hoge noorden, waar ons Finse team een gloednieuw schoolgebouw heeft ontwikkeld. Het project toont onze succesvolle samenwerking met de publieke uitbater van de locatie en bewijst dat we met onze vastgoedconcepten een zeer positieve impact hebben. Leerlingen waren namelijk zo in de wolken over de nieuwe school dat ze er zelfs wilden blijven slapen.

Tot slot luisteren we in Clondalkin Lodge in Dublin naar twee personen die dag in dag uit in één van onze zorglocaties verblijven en werken. William vertelt hoe

hij na twee keer veranderen van woonzorgcentrum eindelijk een thuis kon vinden bij ons. Dairai legt uit hoe we via een efficiënt gebouwwontwerp onze huurders kosten kunnen doen uitsparen en hen ondersteunen om bewoners een maximale levenskwaliteit te bieden.

Ik wil iedereen die heeft bijgedragen aan deze drie verhalen hartelijk bedanken. Ik hoop dat u via hun ervaringen een beter beeld krijgt van de meerwaarde voor de samenleving die we bij Aedifica creëren.



**'Met onze zorgvastgoedportefeuille dragen we dagelijks bij aan de levenskwaliteit van iedereen die in onze gebouwen woont en werkt.'**

**Stefaan Gielens**  
CEO



## INHOUD

### INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



'We transformeren The Mount van een bottom 5 naar een top 5 woonzorg-centrum.'

Het volledige potentieel van  
**The Mount**  
ontgrendelen



### Herontwikkeling van woonzorg-centrum The Mount in Wargrave (VK)

- Investering: ca. 14 miljoen £
- Verwachte opleveringsdatum: Q2 2026
- Upgrade van capaciteit: van 35 naar 65 bewoners
- Futureproof: zeer energiezuinig gebouw met EPC-score 'A'
- Eerste project dat in-house door Aedifica's team in het VK ontwikkeld werd
- Meerwaarde creëren via sterke partners, focus op duurzaamheid & betrekken van lokale gemeenschap



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

Een bezige bouwwerf, dat is The Mount vandaag. Al meer dan twee jaar lang werkt Aedifica met drie partners aan een plan om het verouderde gebouw te herontwikkelen tot een state-of-the-art woonzorgcentrum. Nu alle vergunningen rond zijn kan de spade eindelijk in de grond. Tegen midden 2026 opent hier een nieuwe zorglocatie haar deuren voor 65 bewoners.

Bij het ontwerp werden kosten noch moeite gespaard om het gebouw maximaal te laten bijdragen aan het welzijn van de bewoners en deze plek te integreren in de lokale gemeenschap.

William Selby, Aedifica's Asset & Investment Manager in het VK, leidt ons rond en geeft alvast een voorproefje.

'Het oude gebouw voldeed, voordat het werd gesloopt, al een tijdje niet meer aan de huidige normen. Toen we nadachten over wat we ermee wilden aanvangen, was het al snel duidelijk dat deze plek méér verdiende dan louter een renovatie,' zo stelt William, die voor Aedifica het project aanstuurt sinds 2022. Het woonzorgcentrum ligt



**Dankzij onze samenwerkingsaanpak kunnen we een superieur gebouw opleveren.**

**William Selby**  
Asset & Investment  
Manager



in Wargrave, een welgesteld dorp op slechts 20 km van Londen met een groeiende vraag naar zorgvastgoed. Om het volledige waardepotentieel van zijn ligging te benutten, werd besloten om samen te werken met Hamberley Care Homes – een ervaren operator in het topsegment – en de capaciteit van de locatie te verdubbelen tot 65 bewoners.

'Het was onze doelstelling om The Mount te transformeren van een 'bottom 5' naar een 'top 5'-gebouw in onze portefeuille,' legt William uit. 'Daarom kozen we voor een ruimere en duurzame nieuwbouw. Vervolgens brachten we alles in stelling: de business case uitwerken, overheden contacteren, vergunningen aanvragen, omwonenden informeren en uiteraard zorgvuldig de juiste partners selecteren om dit project onder Aedifica's visie vorm te geven volgens hun eigen specifieke expertise,' vult William aan.

Naast zorgoperator Hamberley Care Homes gaat het om FED 3 Project Managers, architectenbureau Pozzoni – specialist in het ontwerpen van woonzorgcentra – en aannemersbedrijf Lawrence Baker Construction, dat al meerdere Aedifica-woonzorgcentra opleverde.

### **Futureproof: focus op comfort & energiezuinigheid**

Het project is Aedifica's derde samenwerking met Hamberley. Dankzij de 22 zorglocaties die ze exploiteert, brengt de zorgoperator uitgebreide kennis en ervaring met zich mee rond de noden en wensen van bewoners.

Die heeft ze gebundeld in een gedetailleerd operationeel 'playbook' waarin het welzijn van de ouderen het uitgangspunt is: van kamergrootte en activiteitenruimtes, over gemakkelijk te gebruiken technologie, de hoogte van lichtschakelaars, tot zelfs de kleur van de fauteuils. Niets wordt aan het toeval overgelaten om de best mogelijke zorg te bieden en daarbij maximale individuele vrijheid te kunnen verzekeren.

De bewoners zullen beroep kunnen doen op talrijke voorzieningen: een open café en receptie, een bioscoop, een kapsalon, een private eetzaal, een bar en activiteitenruimtes. Ook buiten wordt er ruimte gecreëerd voor allerlei activiteiten: de bewoners zullen er kunnen wandelen, tuinieren, fitnessen of even zitten voor sociaal contact of een picknick.

'We hebben goed geluisterd en het ontwerp samen met Hamberley gereviewd. Vanuit onze ervaring, zeker met energiezuinige projecten, hebben we nauw samengewerkt en zijn we ons blijven houden aan het 'waar voor je geld'-principe tijdens de bouwfase,' zegt William.

Het woonzorgcentrum wordt in alle opzichten 'futureproof'. Het zal niet alleen voldoen aan de hoogste normen qua zorg en comfort, maar ook inzake duurzaamheid. Het gebouw zal worden uitgerust met energiezuinige systemen: lucht-warmtepompen zorgen voor duurzame, volledig elektrische verwarming, terwijl een omvangrijk zonnepanelensysteem op het dak het gebouw voorziet van hernieuwbare energie.

### **De community betrekken**

Alle specificaties worden nu tot in de puntjes opgevolgd door de enthousiaste aannemer Matthew Tucker van Lawrence Baker Construction, die alles nu concreet vorm ziet krijgen. 'Het woonzorgcentrum krijgt ruime gangen, vele opslagmogelijkheden, gemakkelijke toegang, diverse ontmoetingsruimtes en zelfs een aangepast COVID-lokaal,' verduidelijkt hij.

Matthew woont zelf in Wargrave en brengt door zijn speciale betrokkenheid bij dit project veel tijd door op de werf. 'Ik heb een zwak voor deze werf. Ik nam het initiatief om lokale scholen regelmatig op sleeptouw te nemen om het bouwproject te bekijken. Zo maak ik van mijn eigen kinderen of hun vriendjes misschien al meteen toekomstige bouwers,' lacht hij. Matthew trekt ook de lokale kaart door lokale werkkrachten aan te trekken en extra aandacht te hebben voor 'streetscaping' om de rustige omgeving niet te belasten.

Dat was immers een eis van de lokale overheid: geen overlast en drukte. Ook dat is allemaal besproken met Aedifica als motor van dit project. 'Hier zie je wat we met goede samenwerking kunnen realiseren. Van concept tot voltooiing hechten we veel belang aan open communicatie, transparantie en klanttevredenheid om het vertrouwen op te bouwen dat we nodig hebben,' sluit William af. 'Dankzij onze samenwerkingsaanpak kunnen we een superieur gebouw opleveren. Bovendien verwachten we in de nabije toekomst meer van dergelijke waardecreërende projecten te kunnen starten.'



## INHOUD

### INHOUD

#### HOUSING WITH CARE

#### DIT IS AEDIFICA

#### STRATEGIE & WAARDECREATIE

#### ONZE AANPAK VAN MVO

#### BUSINESS REVIEW

#### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

#### RISICFACTOREN

#### JAARREKENING

#### BIJKOMENDE INFORMATIE



'Het nieuwe gebouw is zo aangenaam dat een leerling zelfs zei op school te willen overnachten.'

# Een flexibel schoolgebouw op maat gemaakt



**Anne Moilanen**  
Directrice van  
de Hiukkavaara-school

#### Uitbreiding van een school in Oulu (Finland)

- Investering: ca. 12 miljoen €
- Opgeleverd in december 2024
- Uitbreiding van een school die deel uitmaakt van een publiek uitgebaat gemeenschapscentrum
- Aedifica's lokale team kreeg het project toegewezen na het winnen van een publieke aanbestedingsprocedure
- Lesruimtes specifiek afgestemd op het leermodel van de school

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



**De duidelijke visie van de huurder op de functionaliteit van het gebouw zorgde voor een gestroomlijnd ontwerp-proces.**

**Onze samenwerking met de publieke instellingen en alle andere betrokken partners zorgde voor een resultaat waar we allemaal trots op kunnen zijn.**

**Elina Suikki**  
Project Manager bij Hoivatilat

Wanneer we bij het Hiukkavaara-gemeenschapscentrum in Oulu arriveren, ligt het hele terrein bedekt met een vers laagje sneeuw. Hoivatilat, Aedifica's lokale team in Finland, leverde hier pas de uitbreiding van het schoolgebouw op.

Begin januari 2025 konden tien groepen eerste- tot vierdeklassers er hun lenteseester beginnen in gloednieuwe lokalen.

We worden enthousiast onthaald door Anne Moilanen, de directrice van de school: 'We zijn ontzettend tevreden over de functionaliteit en de uitstraling van het nieuwe schoolgebouw. Het is echt fit-for-purpose!'

De Hiukkavaara-school maakt deel uit van een gemeenschapscentrum dat ook een kinderdagverblijf, jeugdcentrum en bibliotheek herbergt. De hele site wordt uitgebaat door de stad Oulu. Anne heeft al een lange tijd een band met de school. Ze was al van bij het prille begin betrokken bij het ontwerp van het initiële schoolgebouw, dat in 2017 werd opgeleverd.

Naarmate het aantal leerlingen groeide, was het al snel duidelijk dat de school niet groot genoeg was. 'In minder dan acht jaar tijd zijn we enorm gegroeid. Dankzij de nieuwe Tahtimarssi uitbreiding hebben we plaats voor 350 extra leerlingen, waardoor we nu bijna duizend kinderen kunnen verwelkomen,' legt Anne uit.

### Een professionele aanpak

De uitbreiding van de school werd toegewezen op basis van een publieke aanbestedingsprocedure, die Hoivatilat won met een doordacht voorstel. 'We waren aangenaam verrast door hoe goed er naar al onze wensen werd geluisterd,' blik Anne tevreden terug op de samenwerking.

'De aanpak van Hoivatilat is erg professioneel: er was een goede doorstroming van informatie en er werd altijd rekening gehouden met onze mening. Het project werd voorbeeldig geleid en beantwoordde bovendien volledig aan onze doelstellingen op het vlak van duurzaamheid, milieu-impact en energie-efficiëntie,' aldus Anne. 'We hadden de hele tijd het gevoel dat we in deskundige handen waren en konden bijna blind vertrouwen op de vlotte voortgang van het bouwproces.'

### Flexibele ruimtes voor een vernieuwend leermodel

De directrice neemt ons mee en toont ons hoe het gebouw specifiek werd afgestemd op de behoeften van het leermodel van de school. 'De ruimtes in het nieuwe gebouw zijn gemakkelijk aanpasbaar en geschikt voor zowel het lesgeven aan grote groepen als voor het werken in kleinere teams.'

Die ruimtelijke flexibiliteit was een vereiste. Hiukkavaara werkt immers niet met traditionele klaslokalen, maar met open lesscellen of 'nesten'. Het zijn flexibele les- en werkruimtes die vlot kunnen worden getransformeerd door mobiel meubilair.

Elina Suikki, Project Manager bij Hoivatilat, licht verder toe hoe er bij het ontwerp van de nestruimtes rekening werd gehouden met de wensen van de school: 'Na feedback hebben we ervoor gezorgd dat er een gemeenschappelijke 'leerhal' werd ingericht. Die hal is het centrum van alle nestruimtes en kan ook als flexibele leerruimte gebruikt worden.'

### Aan ieders behoeften voldaan

'De uitbreiding heeft de juiste grootte, is functioneel en voldoet aan onze behoeften. We zijn ook erg blij met de grote ramen en glazen schuifwanden tussen de klaslokalen. Het nieuwe gebouw is zo aangenaam dat een leerling zelfs zei op school te willen overnachten,' vervolgt Anne.

Ze heeft ook veel lof voor de voldoende grote ingangen met opbergruimtes voor schoenen, voor de ruime gymzaal en voor het feit dat er geen onnodige, lange gangen in het gebouw zijn. Visueel is de school prachtig en het kleurenschema sluit aan bij de natuur. 'De leerlingen, hun begeleiders en ons personeel zijn allemaal in de wolven over dit alles.'





# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



'Een bewoner die hier tijdelijk verbleef door een renovatie aan haar gebouw, wilde niet meer terugkeren omdat zij zich hier zo thuis voelde.'

Een plek  
als  
thuis



#### Clondalkin Lodge in Dublin (IE)

- Investering: ca. 38 miljoen €
- Opgeleverd in juli 2023
- Zorgoperator: Bartra Healthcare
- Gloednieuw gebouw dat naadloos aansluit bij historische omgeving
- Gebouwdesign met scherpe focus op welzijn bewoners
- Futureproof: zeer energiezuinig gebouw met 'A3' Building Energy Rating (BER)

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



**Ik hoef me hier geen zorgen te maken. Dit is een heerlijke plek waar ik kan cocoonen en mijn ding doen.**

**William Hankard**  
Bewoner



**Het is mooi om te zien hoe we op deze plek met een rijke geschiedenis een nieuw hoofdstuk kunnen schrijven voor en met de lokale gemeenschap.**

**Henry Roe**  
Property Manager

Vlak onder de iconische kerktoren van de Church of the Immaculate Conception ligt in het dorpscentrum van Clondalkin, een buitenwijk van Dublin, het woonzorgcentrum Clondalkin Lodge.

Het gloednieuwe gebouw voor 150 bewoners staat er nog maar net. Aedifica investeerde hier in een zorglocatie die niet alleen energiezuinig en duurzaam is, maar die ook specifiek is ontworpen om het welzijn van haar bewoners te bevorderen.

Het resultaat was zo geslaagd, dat mensen die er slechts tijdelijk verbleven er niet meer weg wilden.

We bezoeken Clondalkin Lodge met Henry Roe, Property Manager voor Aedifica's portefeuille in Ierland. Hij licht de bijzondere bouwgeschiedenis toe: 'Het nieuwe gebouw rust eigenlijk op de fundamenten van een voormalig klooster, dat samen met de kerk één complex vormde. We combineren hier dus vakmanschap uit de 18<sup>de</sup> en 21<sup>ste</sup> eeuw. Het is mooi om te zien hoe we op deze plek met een rijke geschiedenis een nieuw hoofdstuk kunnen schrijven voor en met de lokale gemeenschap.'

Ondanks de historische setting is het woonzorgcentrum state-of-the-art. Het gebouw heeft een hoge mate van compactheid en energie-efficiëntie dankzij de grondig geïsoleerde schil. Bovendien werd er geïnvesteerd in een warmtekrachtkoppeling die het energieverbruik vermindert. Wanneer we de zorglocatie binnengaan en de mensen die er wonen en werken ontmoeten, wordt al snel duidelijk dat duurzaamheid en comfort hier hand in hand gaan.

### Cocoonen onder de kerktoren

'Ik ben een echte droogstoppel,' zo omschrijft de 85-jarige ex-boekhouder William Hankard zichzelf. Dairai Chirimumimba, de locatiemanager van het woonzorgcentrum, verbetert hem echter: 'Hij is pienter en scherp en een praatgraag gezelschap.' William is al negentien jaar met pensioen, maar is na drie bijna-doodervaringen toch nog altijd van deze wereld. 'Met ruim negen jaar bonus in vergelijking met de gemiddelde leeftijd, heb ik goed profijt gehaald uit mijn pensioenplan,' lacht William, waarna we concluderen dat eens je boekhouder bent, je dat blijft voor het leven.



William is een kenner qua kwaliteit van woonzorgcentra. Hij heeft er al verschillende op de teller staan en kan dus goed vergelijken: een eerste en een tweede moest hij telkens verlaten wegens veiligheidsproblemen. Zo kwam hij terecht in Clondalkin Lodge.

Hier is alles nieuw, zit hij veilig en leeft hij zonder zorgen. Hij kan niets bedenken dat niet goed is in dit gebouw. Behalve misschien dat zijn kamer wat te klein is voor zijn schrijfhobby.

William houdt ervan om in zijn kamer talloze vellen papier uit te spreiden, illustraties uit te knippen en op te plakken, kopieën te laten maken en vervolgens zijn zelf samengestelde boeken in te binden. Zo maakt deze ambachtelijke schrijver en uitgever voor zijn medebewoners bespiegelingen over de rozenkrans, geïnspireerd door Padre Pio. 'Ik hoef me hier geen zorgen te maken. Dit is een heerlijke plek waar ik kan cocoonen en mijn ding doen. Ik houd ervan om vrienden te ontmoeten in de cosy corner bij de lounge, in het restaurant, of in het salon waar ik ook gezellig TV kan kijken.'

### Minimale kosten, maximale levenskwaliteit

Ook het zorgpersoneel heeft reeds haar draai gevonden en is erg blij over de praktische indeling

van het woonzorgcentrum. Het gebouw beschikt over ruime verzorgingsposten, veel opslagruimte en brede gangen om te manoeuvreren. Daarnaast heeft elke verdieping zijn eigen kleur zodat residenten gemakkelijk hun weg kunnen vinden. 'Clondalkin is een aangename plaats om te werken,' aldus Dairai. 'Bovendien is onze huisbaas een betrouwbare partner die altijd aanspreekbaar is. Dat geeft mij een gerust gevoel.'

Dairai benadrukt dat de technologische toepassingen die in het gebouw werden geïntegreerd het leven van de zorgverleners gemakkelijker maakt: 'Er werd heel wat geïnvesteerd in technologie, maar gelukkig leverde dat geen gedoe met moeilijke systemen voor onze bewoners en medewerkers.'

Ze legt ook uit dat de technologie de operator toelaat om kosten uit te sparen. 'Er is goed over nagedacht: minimale kosten en maximale levenskwaliteit.'

Voor Dairai blijft het welzijn van de bewoners voorop staan en voor we vertrekken wil ze daar nog graag een anekdote over kwijt. 'Onlangs kwam Catherine tijdelijk naar Clondalkin Lodge omdat het gebouw waar zij toen verbleef gerenoveerd werd. Na die renovatie wilde ze echter niet meer terugkeren, omdat zij zich hier zo thuis voelde.'



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

Profiel

Een gesprek over 2024  
en de toekomst

Aedifica in 2024

Kerncijfers

Highlights

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

'We creëren  
meerwaarde voor  
de brede samen-  
leving door innova-  
tieve zorglocaties  
te ontwikkelen die  
zijn afgestemd op de  
behoeften van hun  
gebruikers en die  
hun levenskwaliteit  
verbeteren.'

Dit is  
**Aedifica**



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

#### Profiel

Een gesprek over 2024 en de toekomst

Aedifica in 2024

Kerncijfers

Highlights

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



Al bijna twintig jaar bouwt Aedifica aan future-proof zorgvastgoed. In 8 Europese landen ontwikkelen en investeren we in duurzame en innovatieve zorgconcepten die mensen de ruimte geven om zorg te krijgen op de manier die zij zelf verkiezen.

Dankzij onze succesvolle strategie en expertise is onze vastgoedportefeuille jaarlijks met gemiddeld 21% gegroeid tot meer dan 6,2 miljard €. Als gevolg van onze voortdurende focus op de uitvoering van ons investeringsprogramma en het beheer van onze portefeuille heeft Aedifica in 2024 opnieuw uitstekende resultaten behaald, waarbij we tegelijkertijd een gezonde schuldgraad hebben kunnen handhaven en de kosten van de schuld op een redelijk niveau hebben weten te houden.

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

Dankzij betere prestaties van zorgoperatoren en een gunstiger macro-economisch klimaat waarin de kortetermijnrente begint te zakken en de inflatie is gedaald, is het marktsentiment aan het omslaan en Aedifica bevindt zich in een uitstekende staat om op dit momentum in te spelen.



## PROFIEL

### Housing with care

Onze slogan spreekt voor zich. Aedifica is een Belgische beursgenoteerde onderneming die gespecialiseerd is in het aanbieden van innovatieve en duurzame vastgoedconcepten aan zorgexploitanten en hun bewoners verspreid over heel Europa, met een bijzondere focus op huisvesting voor ouderen met een zorgvraag.

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

We willen onze aandeelhouders een betrouwbare vastgoedbelegging met een aantrekkelijk rendement bieden aan de hand van de succesvolle strategie die we in de afgelopen 19 jaar hebben uitgebouwd: een kwalitatieve, gediversifieerde portefeuille die recurrente en geïndexeerde huurinkomsten genereert, in combinatie met toonaangevende langetermijnpartners, een ervaren team en een samenwerkingsgerichte mindset.

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



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

#### DIT IS AEDIFICA

##### Profiel

Een gesprek over 2024 en de toekomst  
Aedifica in 2024  
Kerncijfers  
Highlights

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



RÉSIDENCE LE DOUAIRE  
WOONZORGCENTRUM IN ANDERLUES (BE)

## Waarom investeren?

- 1 Pure-play** zorgvastgoed-GVV in Europa
- 2 Solide demografische grondstromen** > pagina 45
- 3 Publieke financiering** die onze huurders ondersteunt
- 4 Groeipotentieel op lange termijn**
- 5 19 jaar** gewogen gemiddelde looptijd huurcontracten > pagina 40
- 6 Veerkrachtige portefeuillewaardering** > pagina 84
- 7 Gezonde balans** > pagina 78
- 8 Sterke track record** in investeringen, eigen vermogen & schuldfinanciering
- 9 Aantrekkelijk dividend** ruim gedekt door operationele kasstromen > pagina 91

**2005**  
• OPRICHTING VAN AEDIFICA

**2012**  
• 100 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN

**2015**  
• 150 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN

**2017**  
• 220 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN

**2020**  
• EERSTE INVESTERING IN FINLAND & ZWEDEN: OPENBAAR OVERNAMEBOD OP HOIVATILAT OYJ

• 710 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN  
• OPNAME IN DE BEL 20 INDEX

**2022**  
• 310 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN  
• LANCERING VAN NETTO-NUL-BROEIKASGASTRAJECT

PORTEFEUILLE OVERSCHRIJDT GRENS VAN 6 MILJARD €

05

06

12

13

15

16

17

19

20

21

22

23

2024

**2006**

• BEURSINTRODUCTIE OP EURONEXT BRUSSELS  
• EERSTE INVESTERINGEN IN ZORGVASTGOED

**2013**

• EERSTE INVESTERINGEN IN DUITSLAND

**2016**

• EERSTE INVESTERINGEN IN NEDERLAND

**2019**

• EERSTE INVESTERINGEN IN HET VERENIGD KONINKRIJK  
• SECUNDAIRE NOTERING OP EURONEXT AMSTERDAM  
• 420 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN  
• PURE-PLAY ZORGVASTGOEDINVESTEERDER: DESINVESTERING VAN APPARTEMENTEN & HOTELS

**2021**

• EERSTE INVESTERINGEN IN IERLAND & SPANJE  
• 330 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN  
• EERSTE DUURZAME OBLIGATIE VOOR 500 MLN €

**2023**

• OPNAME IN DE BEL ESG INDEX  
• 410 MLN € OPGEHAALD OP KAPITAALMARKTEN

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

Profiel

**Een gesprek over 2024 en de toekomst**

Aedifica in 2024

Kerncijfers

Highlights

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



Het marktsentiment is aan het omslaan. Met een sterke balans en een goed gepositioneerde portefeuille verkeren we in een uitstekende vorm om daarop in te spelen.

Stefaan Gielens  
Chief Executive Officer

# EEN GESPREK OVER 2024 EN DE TOEKOMST

Met de solide resultaten van Aedifica in het achterhoofd blikken Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur, en Stefaan Gielens, Chief Executive Officer, samen terug op het boekjaar 2024. Daarbij kijken ze alvast vooruit naar wat 2025 in petto heeft.

## Vorbij de kaap van 6 miljard € dankzij uitvoering pipeline

**SERGE WIBAUT:** In 2024 hebben we ons in de eerste plaats gefocust op het uitvoeren van ons lopende investeringsprogramma en het beheer van de portefeuille. Maar laten we beginnen met een fun fact: met een portefeuille van 6,2 miljard € hebben we een belangrijke mijlpaal bereikt. Onze zorglocaties bieden nu plaats aan bijna 50.000 bewoners en kinderen.

**STEFaan GIELENS:** Inderdaad. Hoewel we een aantal nieuwe investeringen hebben uitgevoerd – met name in het Verenigd Koninkrijk – was de groei van onze portefeuille vooral te danken aan het grote aantal opleveringen uit het investeringsprogramma. We hebben 31 projecten opgeleverd voor een totaalbedrag van 297 miljoen €, waardoor de omvang van het investeringsprogramma aan het eind van het jaar is teruggebracht tot 160 miljoen €.

Als gevolg hiervan is de pipeline gereset: alle oude projecten die waren aangekondigd in een ander renteklimaat zijn nu voltooid en dragen bij aan de huurinkomsten. Hierdoor kunnen we de pipeline opnieuw aanvullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen.

## Strategische desinvesteringen

**SW:** We hebben ons ook toegelegd op het beheer van de portefeuille. Als onderdeel van ons strategisch vastgoedrotatieprogramma hebben we vijftien locaties verkocht voor een totaalbedrag van 98 miljoen €. Deze desinvesteringen optimaliseren de samenstelling en de kwaliteit van onze portefeuille, of ze genereren kapitaal dat kan worden gerecycleerd om nieuwe investeringsmogelijkheden met een beter rendement te financieren.

**SG:** De strategische desinvesteringen zullen worden voortgezet in 2025. In februari hebben we 22 gebouwen in Zweden verkocht en de verkoop aangekondigd van de resterende portefeuille van 6 (kleuter)scholen. We hebben beslist om deze portefeuille te desinvesteren omdat de bijdrage aan de EPRA Earnings beperkt is vergeleken met de andere segmenten van de Groep. De opbrengst zal in de komende maanden worden geherinvesteerd en zal de winst per aandeel verbeteren.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

Profiel

**Een gesprek over 2024 en de toekomst**

Aedifica in 2024

Kerncijfers

Highlights

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Een gezonde balans

**SW:** Nu we het toch over de financiering van nieuwe investeringen hebben, het feit dat we ons in een goede positie bevinden om nieuwe opportuniteiten aan te grijpen, is ook te danken aan onze sterke balans. We hebben een geconsolideerde schuldgraad van ca. 41% behouden, ruim onder de drempel van 45% die Aedifica zichzelf oplegt in haar financieel beleid.

**SG:** Bovendien was de portefeuillewaardering bij ongewijzigde portefeuille over heel 2024 positief, wat de veerkracht van zorgvastgoed bevestigt.

**SW:** Met 2,0% zijn we erin geslaagd om de gemiddelde kost van de schulden op een redelijk niveau te houden. Dit dankzij de renteaftdekkingen die we hadden afgesloten – met een gewogen gemiddelde looptijd van meer dan 4 jaar – en die bijna 90% van onze financiële schuld afdekken.

**SG:** Daarnaast hebben we onze financiële middelen versterkt door 355 miljoen € aan langlopende (her)financieringen af te sluiten met banken. Met een niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen van 673 miljoen € aan het eind van 2024 hebben we ruim voldoende middelen om de uitvoering van ons investeringsprogramma en onze liquiditeitsbehoeften in 2025 te financieren. S&P heeft eind juli onze gezonde balans nog eens benadrukt door de BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten te herbevestigen.

## Solide resultaten ondersteunen een stijgend dividend

**SW:** Zelfs terwijl we ons concentreerden op het uitvoeren van het investeringsprogramma, het finetunen van de portefeuille en het behouden van een gezonde balans, waren we in staat om opnieuw stevige resultaten neer te zetten in 2024.

**SG:** De huurinkomsten stegen met 8% tot 338 miljoen €, niet alleen dankzij extra inkomsten uit voltooide projecten, maar ook door de indexering van huurgelden van 3,1%. Dat resulteerde in 235 miljoen € aan EPRA Earnings, een stijging van 7% op jaarbasis.

**SW:** Dankzij deze uitstekende resultaten kunnen we een brutodividend van 3,90 € per aandeel

voorstellen aan de algemene vergadering, waardoor de pay-out ratio op een conservatief niveau blijft. Onze aandeelhouders kunnen opnieuw genieten van een verlaagde roerende voorheffing van 15%, waardoor ze eind 2024 een netto-dividendrendement van 6% hebben.

**SG:** Bovendien verwachten we dat de EPRA Earnings in 2025 zullen stijgen tot 238 miljoen €, wat zou neerkomen op 5,01 € aan EPRA Earnings per aandeel, waardoor we het brutodividend voor 2025 met 2,5% kunnen verhogen tot 4,00 € en nog steeds een conservatieve pay-out ratio van ca. 80% van de geconsolideerde EPRA Earnings kunnen handhaven.

## Aan het begin van een nieuwe cyclus

**SW:** Met dergelijke uitstekende resultaten en balans hebben we niet alleen de veerkracht van zorgvastgoed bevestigd, maar zijn we ook gewaard voor een nieuw boekjaar dat interessante opportuniteiten zou kunnen bieden. Er zijn duidelijke tekenen dat de zorgvastgoedmarkt aan het begin staat van een nieuwe cyclus.

**SG:** Klopt, 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.

**SW:** Dit is bijzonder relevant omdat deze demografische trend de komende jaren naar verwachting zal versnellen doordat meer mensen ouder worden, langer leven en leeftijdsgerelateerde aandoeningen ontwikkelen die specifieke zorg nodig hebben. Dat zal de vraag naar extra capaciteit in de tweede helft van de jaren twintig vergroten.

**SG:** We kunnen besluiten dat, mede dankzij betere prestaties van de exploitanten en een gunstiger macro-economisch klimaat, het markt sentiment aan het omslaan is. Met een sterke balans en een goed gepositioneerde portefeuille verkeren we in een uitstekende vorm om daarop in te spelen.



Alle projecten die zijn aangekondigd in een ander renteklimaat zijn nu voltooid en dragen bij aan de huurinkomsten.

Hierdoor kunnen we de pipeline aanvullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen.

Serge Wibaut

Voorzitter van de raad van bestuur

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

### Profiel

Een gesprek over 2024 en de toekomst

### Aedifica in 2024

### Kerncijfers

### Highlights

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# AEDIFICA IN 2024

## Verenigd Koninkrijk<sup>1</sup>

118 sites  
>7.600 bewoners  
349.500 m<sup>2</sup>  
1.279 mln € reële waarde  
36 mln € in pipeline  
22 jaar WAULT  
6,4% huurrendement

## België

79 sites  
>8.200 bewoners  
505.500 m<sup>2</sup>  
1.255 mln € reële waarde  
19 jaar WAULT  
5,7% huurrendement

## Duitsland

99 sites  
>10.000 bewoners  
567.900 m<sup>2</sup>  
1.176 mln € reële waarde  
37 mln € in pipeline  
21 jaar WAULT  
5,5% huurrendement

## Finland

217 sites  
4.000 bewoners  
& 12.300 kinderen  
299.800 m<sup>2</sup>  
1.132 mln € reële waarde  
48 mln € in pipeline  
12 jaar WAULT  
6,0% huurrendement

## Nederland

70 sites  
3.200 bewoners  
350.400 m<sup>2</sup>  
673 mln € reële waarde  
15 jaar WAULT  
6,1% huurrendement

## Ierland

22 sites  
2.300 bewoners  
117.400 m<sup>2</sup>  
425 mln € reële waarde  
16 mln € in pipeline  
23 jaar WAULT  
5,6% huurrendement

## Zweden

28 sites  
160 bewoners  
& 1.100 kinderen  
24.000 m<sup>2</sup>  
94 mln € reële waarde  
11 jaar WAULT  
6,3% huurrendement

## Spanje

2 sites in aanbouw  
300 residents  
15.500 m<sup>2</sup>  
2 mln € reële waarde  
24 mln € in pipeline  
30 jaar WAULT

## Totale portefeuille

635 sites  
35.900 bewoners  
13.500 kinderen  
2.230.000 m<sup>2</sup> totale oppervlakte  
100% bezettingsgraad

6.122 mln € reële waarde<sup>2</sup>  
160 mln € in pipeline  
19 jaar WAULT<sup>3</sup>  
5,9% huurrendement<sup>4</sup>

1. De zorglocaties op de Kanaaleilanden en het eiland Man werden ondergebracht in de Britse portefeuille.

2. Reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief de activa bestemd voor verkoop<sup>1</sup>, de gebruiksrechten gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en de grondreserve.

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

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



## INHOUD

### INHOUD

#### HOUSING WITH CARE

#### DIT IS AEDIFICA

Profiel

Een gesprek over 2024 en de toekomst

Aedifica in 2024

**Kerncijfers**

Highlights

#### STRATEGIE & WAARDECREATIE

#### ONZE AANPAK VAN MVO

#### BUSINESS REVIEW

#### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

#### RISICOFACTOREN

#### JAARREKENING

#### BIJKOMENDE INFORMATIE

# KERNCIJFERS

## Geconsolideerde kerncijfers & EPRA-performance-indicatoren <sup>1</sup>

Kerncijfers vastgoed	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Reële waarde van de vastgoedportefeuille* (in miljoen €) <sup>2</sup>	6.218	5.849	5.704
Aantal gebouwen	635	617	622
Brutorendement op basis van reële waarde (in %)	5,9%	5,8%	5,5%
EPRA Net Initial Yield* (NIY) (in %)	5,3%	5,3%	4,9%
EPRA Topped-up NIY* (in %)	5,5%	5,4%	5,1%
Bezettingsgraad (in %)	100%	100%	100%
EPRA Vacancy Rate* (in %)	0,1%	0,1%	0,4%
WAULT (in jaren)	19	19	19
Groei van de huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (munteenheid v/d groep, in %)	3,3%	5,2%	4,2%
Financiële kerncijfers	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Huurinkomsten (in miljoen €)	338,1	314,2	273,1
EPRA Earnings* (in miljoen €) <sup>3</sup>	234,6	219,6	181,4
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in miljoen €)	204,8	24,5	331,8
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (in %)	14,2%	15,4%	15,9%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (in %)	14,1%	15,4%	15,9%
Schuldgraad (in %)	41,3%	39,7%	43,6%
Gemiddelde kost van de schulden* (in %)	1,9%	1,7%	1,3%
Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen, in %)	2,0%	1,9%	1,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van opgenomen kredietlijnen (in jaren)	3,8	4,4	4,7
Interest Cover Ratio* (ICR) <sup>4</sup>	6,2	5,9	7,5
Indekingsgraad (in %)	89,0%	95,8%	88,7% <sup>5</sup>
Gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen (in jaren)	4,4	5,1	6,6
Nettoschuld/EBITDA*	8,5	8,4	10,5
Kerncijfers per aandeel	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
EPRA Earnings* (in €/aandeel)	4,93	5,02	4,76
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (in €/aandeel)	4,31	0,56	8,71
EPRA NRV* (in €/aandeel) <sup>6</sup>	86,46	84,17	91,74
Nettoactiefwaarde (in €/aandeel) <sup>6</sup>	76,61	75,20	82,37
Dividend (bruto, in €/aandeel)	3,90	3,80	3,70

## 4,93€/aandeel

EPRA Earnings\* <sup>1</sup>

## 3,90€/aandeel

voorgesteld brutodividend

<sup>1</sup> Alternatieve prestatie maatstaf (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 5 oktober 2015. Al jarenlang hanteert Aedifica in haar financiële communicatie alternatieve prestatie maatstaven in overeenstemming met de richtlijnen die door de ESMA werden uitgevaardigd. Een aantal van die APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (European Public Real Estate Association – EPRA), andere werden vastgelegd door de sector of door Aedifica om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit jaarverslag zijn aangeduid met een asterisk (\*). De prestatie maatstaven die door IFRS-regels of bij wet zijn bepaald en de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekening of de balans, worden niet beschouwd als APM's. De APM's worden gedefinieerd, besproken en verbonden met de post, het totaal of het sub-totaal van de financiële staten die daarvoor het relevantst zijn, in toelichting 43 van de geconsolideerde jaarrekening.

- Zie sectie 'Synthese van de geconsolideerde resultaten' op pagina 80 & volgende voor meer informatie over kerncijfers op basis van de jaarrekening.
- Inclusief de vastgoedbeleggingen in exploitatie, de activa bestemd voor verkoop\*, de projectontwikkelingen, het gebruiksrecht gerelateerd aan de gronden die in 'leasehold' worden aangehouden conform IFRS 16 en de grondreserve.
- De EPRA Earnings\* bevatten een eenmalige belastingteruggave van respectievelijk 4,2 miljoen € in 2024 en 9,0 miljoen € in 2023 als gevolg van het verkrijgen van het regime van de Fiscale Beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland (zie pagina 82) Zonder de eenmalige belastingteruggaven stegen de EPRA Earnings\* per aandeel van 4,82 € in 2023 naar 4,85 € in 2024.
- Berekend op basis van de definitie uit het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: 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.
- De indekingsgraad van 88,7% omvat forward starting swaps die ingaan begin januari 2023. Op 31 december 2022 bedroeg de indekingsgraad 78,2%.
- Voor boekjaren voorafgaand aan 2024: vóór aftrek van het dividend.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

#### DIT IS AEDIFICA

Profiel

Een gesprek over 2024 en de toekomst

Aedifica in 2024

Kerncijfers

**Highlights**

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



PRIESTY FIELDS - WOONZORGCENTRUM IN CONGLETON (UK)

# HIGHLIGHTS

## Portefeuille overschrijdt de grens van 6 miljard €

### 31 projecten

opgeleverd voor een totaalbedrag van 297 miljoen €

### 188 miljoen €

aan nieuwe investeringen & ontwikkelingsprojecten

### 100 miljoen €

aan strategische desinvesteringen

> pagina's 73-75

## Een gezonde balans

41,3% schuldgraad

BBB investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten herbevestigd door S&P

### 355 miljoen € aan langlopende (her)financieringen & voldoende headroom

De financiële middelen werden versterkt door voor 355 miljoen € aan langlopende (her)financieringen af te sluiten met banken. Aan het einde van het jaar bedroeg het niet-opgenomen bedrag op toegezegde kredietlijnen 673 miljoen €, waardoor er ruim voldoende middelen zijn om de uitvoering van het investeringsprogramma en de liquiditeitsbehoeften te financieren.

> pagina 78

## Een aantrekkelijke werkplek

### 131

medewerkers

### 21,4 uur

opleiding per medewerker

### 92%

van de medewerkers beveelt Aedifica aan als aantrekkelijke werkplek

> pagina's 63-69

## Reset van de pipeline

Door de oplevering van verschillende projecten daalde de omvang van het investeringsprogramma tot 160 miljoen €. Als gevolg daarvan is de pipeline gereset: alle projecten die waren aangekondigd in een ander renteklimaat zijn nu voltooid en dragen bij aan de huurinkomsten, waardoor we de pipeline kunnen aanvullen met nieuwe projecten tegen aantrekkelijke rendementen.

> pagina's 43-44

## Solide resultaten ondersteunen stijgend dividend

- **+8%** stijging huurinkomsten y/y (+3,3% LFL)
  - **+7%** stijging EPRA Earnings\* y/y
  - **+3%** stijging dividend y/y
  - **79%** duurzame geconsolideerde pay-out ratio
- > pagina's 80-85

## Uitstekende ESG-ratings

Onze MVO-inspanningen werpen vruchten af, zo blijkt uit onze uitstekende scores in verschillende ESG-evaluaties. In de GRESB behaalden we een score van 75/100, wat Aedifica's inspanningen om haar uitstoot van broeikasgassen te verminderen benadrukt. Terwijl we onze uitstekende MSCI 'A' score behielden, hebben we onze Sustainalytics Risk Rating verder verlaagd van 'Laag' (11,0) naar 'Verwaarloosbaar' (9,3).

> pagina 34



## INHOUD

INHOUD

HOUSING WITH CARE

DIT IS AEDIFICA

STRATEGIE & WAARDECREATIE

ONZE AANPAK VAN MVO

BUSINESS REVIEW

CORPORATE GOVERNANCE  
VERKLARING

RISICFACTOREN

JAARREKENING

BIJKOMENDE INFORMATIE

'We investeren niet zomaar in vastgoed, we willen meerwaarde creëren voor al onze stakeholders.'

# Strategie & waardecreatie



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



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

We investeren niet zomaar in vastgoed, we willen meerwaarde creëren voor alle stakeholders.

- Met onze gebouwen willen we de levenskwaliteit van de gebruikers verbeteren en hun impact op het milieu verminderen.
- Onze vastgoedoplossingen op maat dragen bij tot het succes van onze huurders.
- We zorgen ervoor dat onze mensen zich kunnen ontplooiën door hen een gezonde en inclusieve werkplek te bieden.
- De huurinkomsten van onze portefeuille zorgen voor een stabiel rendement voor investeerders.

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





## INHOUD

### INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# HOE WIJ WAARDE CREËREN

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

## TRENDS

### Vergrijzende bevolking

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

### Verstedelijking

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

### Consolidatie

- Private en publieke zorgverleners doen steeds vaker een beroep op private investeerders om hun zorgvastgoedinfrastructuur te financieren wanneer ze hun activiteiten verder uitbreiden of aanpassen.

### Publieke financiering

- Europese regeringen blijven de gezondheidszorg-behoefte van hun bevolking financieren met publieke middelen.

## MIDDELEN

### Portefeuille

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

### Partners

- Exploitanten
- Ontwikkelaars
- Gemeenschappen

### Organisatie

- Divers, gemotiveerd & coöperatief team
- Expertise & kennis die over 19 jaar zijn opgebouwd
- Transparant, ethisch & deugdelijk bestuur

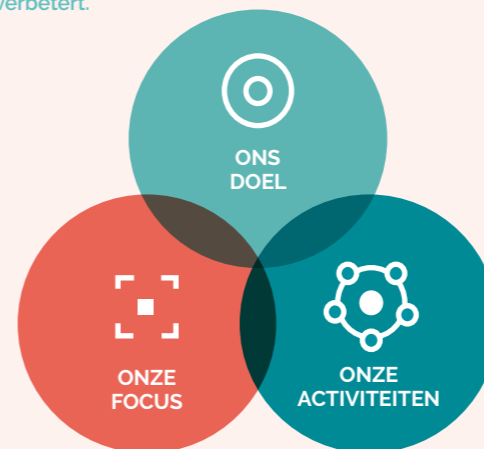
### Financiële slagkracht

- Sterke balans
- Diverse financieringsbronnen
- Investment-grade kredietrating met stabiele vooruitzichten
- Vlotte toegang tot kapitaalmarkten

## STRATEGIE

### Ons doel

Het aanbieden van duurzaam en innovatief zorgvastgoed dat is afgestemd op de behoeften van de gebruikers en dat hun levenskwaliteit verbetert.



### Onze focus

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

### Onze activiteiten

- Verwerven & ontwikkelen
- Diversifiëren
- Verbeteren
- Versterken

## DE WAARDE DIE WIJ CREËREN

### Futureproof zorgvastgoed in heel Europa

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

### Sterke samenwerkingsverbanden met stakeholders

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

### Bruisende werkomgeving

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

### Solide en stabiele rendementen voor investeerders

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

**35.900**  
bewoners

**13.500**  
kinderen

**635**  
zorglocaties

**>150**  
exploitantengroepen

**19**  
jaar WAULT

**131**  
medewerkers

**Great Place to Work**

**338mln €**  
huurinkomsten

**3,90€**  
brutodividend/  
aandeel

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# STRATEGIE





## INHOUD

INHOUD

HOUSING WITH CARE

DIT IS AEDIFICA

STRATEGIE & WAARDECREATIE

**ONZE AANPAK VAN MVO**

Waardeketen  
DMB  
Ons MVO-framework  
Onze MVO-doelstellingen  
SDG's & UN Global Compact

BUSINESS REVIEW

CORPORATE GOVERNANCE  
VERKLARING

RISICOFACTOREN

JAARREKENING

BIJKOMENDE INFORMATIE



# Onze aanpak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

#### Waardeketen

DMB

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



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

Om onze inspanningen op het vlak van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen structuur te geven en maximaal te doen renderen, hebben we, lang voordat de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) werd aangenomen, een CSR-kader opgezet op basis van een materialiteitsbeoordeling. Aan dat framework hebben we een aantal ambitieuze doelen verbonden om gericht vooruitgang te boeken en daarover op een inzichtelijke manier te communiceren. Met deze doelen draagt Aedifica ook bij aan de Sustainable Development Goals (SDGs) van de Verenigde Naties.

We zullen de ontwikkelingen in de wetgeving met betrekking tot duurzaamheidsrapportering nauwlettend volgen en onze aanpak daarop afstemmen. Ongeacht het rapporteringskader blijven we ons onverminderd inzetten om onze ESG-strategie uit te voeren en zullen we transparant blijven communiceren over onze duurzaamheidsinspanningen naar onze stakeholders.

Hoewel – op basis van de wetgeving op het moment dat dit jaarverslag werd opgesteld (d.w.z. vóór de implementatie van het eerste Omnibuspakket inzake duurzaamheid van de Europese Commissie) – Aedifica pas vanaf het boekjaar 2025 onder de CSRD zou vallen (eerste rapportering van de duurzaamheidsverklaring in het jaarlijks financieel verslag van 2025 dat in 2026 zal worden gepubliceerd), hebben we onze dubbele materialiteitsbeoordeling (DMB) al afgerond (zie verder).

Onze dubbele materialiteitsbeoordeling is uitgevoerd in overeenstemming met de CSRD en de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) en is gecontroleerd door EY via een limited assurance review. We zullen de dubbele materialiteitsbeoordeling regelmatig herzien en bijwerken en in elk geval wanneer zich belangrijke veranderingen voordoen.





# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

#### Waardeketen

DMB

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1. Waardeketen

Voor Aedifica is de waardeketen het uitgebreide geheel van activiteiten, middelen en relaties die integraal deel uitmaken van het bedrijfsmodel van de Groep en de externe omgeving waarin zij actief is.

Aedifica's waardeketen omvat:

- **Bestaande gebouwen:** De waardeketen omvat het beheer van huurders en vastgoed. Huurdersbeheer omvat het aantrekken en behouden van huurders, het onderhandelen over huurovereenkomsten en het garanderen van de tevredenheid van de huurders. Volgens onze huurovereenkomsten is het dagelijkse vastgoedbeheer doorgaans de verantwoordelijkheid van de huurder. We dragen echter ook zelf zorg voor het beheer van ons vastgoed door erop toe te zien dat onze huurders zich houden aan de (bouw)wetgeving, vergunningen en onderhouds- en inspectieverplichtingen. Deze activiteiten zijn van cruciaal belang omdat ze rechtstreeks van invloed zijn op de inkomsten die de gebouwen genereren en op de kwaliteit van ons vastgoed op de lange termijn; en
- **Ontwikkelingsprojecten:** Dit omvat alle processen die de Groep toepast en waarop zij vertrouwt om gebouwen te ontwikkelen of te renoveren, van het eerste concept van een project tot de realisatie, het beheer en de uiteindelijke verkoop of verhuur. Dit omvat marktonderzoek, aankoop van grond, ontwerp en planning, bouw, marketing, verhuur, vastgoedbeheer en, uiteindelijk, het afstoten of herontwikkelen van activa. Elk van deze fasen voegt waarde toe aan het vastgoed en de totale waarde die wordt geleverd aan de stakeholders (investeerders, huurders en samenleving) is de som van deze afzonderlijke fasen.

Daarnaast houdt de waardeketen van Aedifica ook rekening met de eindgebruikers die in onze gebouwen werken en wonen en met de gemeenschappen waarin de gebouwen zich bevinden. Eindgebruikers, d.w.z. de bewoners die in onze gebouwen wonen en het personeel dat er werkt, zijn ook een belangrijk onderdeel van de waardeketen. Hun ervaring en tevredenheid kan van invloed zijn op het succes van onze huurders en bijgevolg op de prestaties van het vastgoed.

Bij het opstellen van de dubbele materialiteitsbeoordeling hebben we gekeken naar de mogelijke invloed van onze duurzaamheidskwesaties op onze waardeketen om passende strategieën te ontwikkelen om die kwesaties aan te pakken. Deze inclusieve benadering zorgt ervoor dat de belangen en bezorgdheden van alle partijen die betrokken zijn bij de activiteiten van het bedrijf, van werknemers en bewoners van onze gebouwen tot investeerders, leveranciers en de gemeenschappen waarin we actief zijn, naar behoren worden overwogen en aangepakt.

Onze beleidslijnen zijn zodanig opgesteld dat ze al onze stakeholders omvatten. Deze beleidslijnen, zoals de gedragscode, het mensenrechtenbeleid, het charter voor verantwoorde leveranciersrelaties, het anti-omkopings- en corruptiebeleid, het speak up-beleid en het privacybeleid (zie laatste versies beschikbaar op onze website), beschrijven Aedifica's verbintenissen en verantwoordelijkheden ten aanzien van alle stakeholders en bieden een kader voor hoe we onze activiteiten op een duurzame en verantwoorde manier willen uitvoeren.

We hebben due diligence procedures geïmplementeerd om potentiële en feitelijke negatieve gevolgen voor mensenrechten, het milieu en goed bestuur te identificeren, voorkomen, beperken en verantwoorden. Die procedures omvatten regelmatige risicobeoordelingen, overleg met stakeholders en een continue dialoog met onze stakeholders om gedeelde verwachtingen te identificeren en af te stemmen (zie pagina 56-57 met verwijzing naar ESRs 1 paragraaf 61).

**KARTUIZERHOF**  
WOONZORGCENTRUM IN LIERDE (BE)



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

**DMB**

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

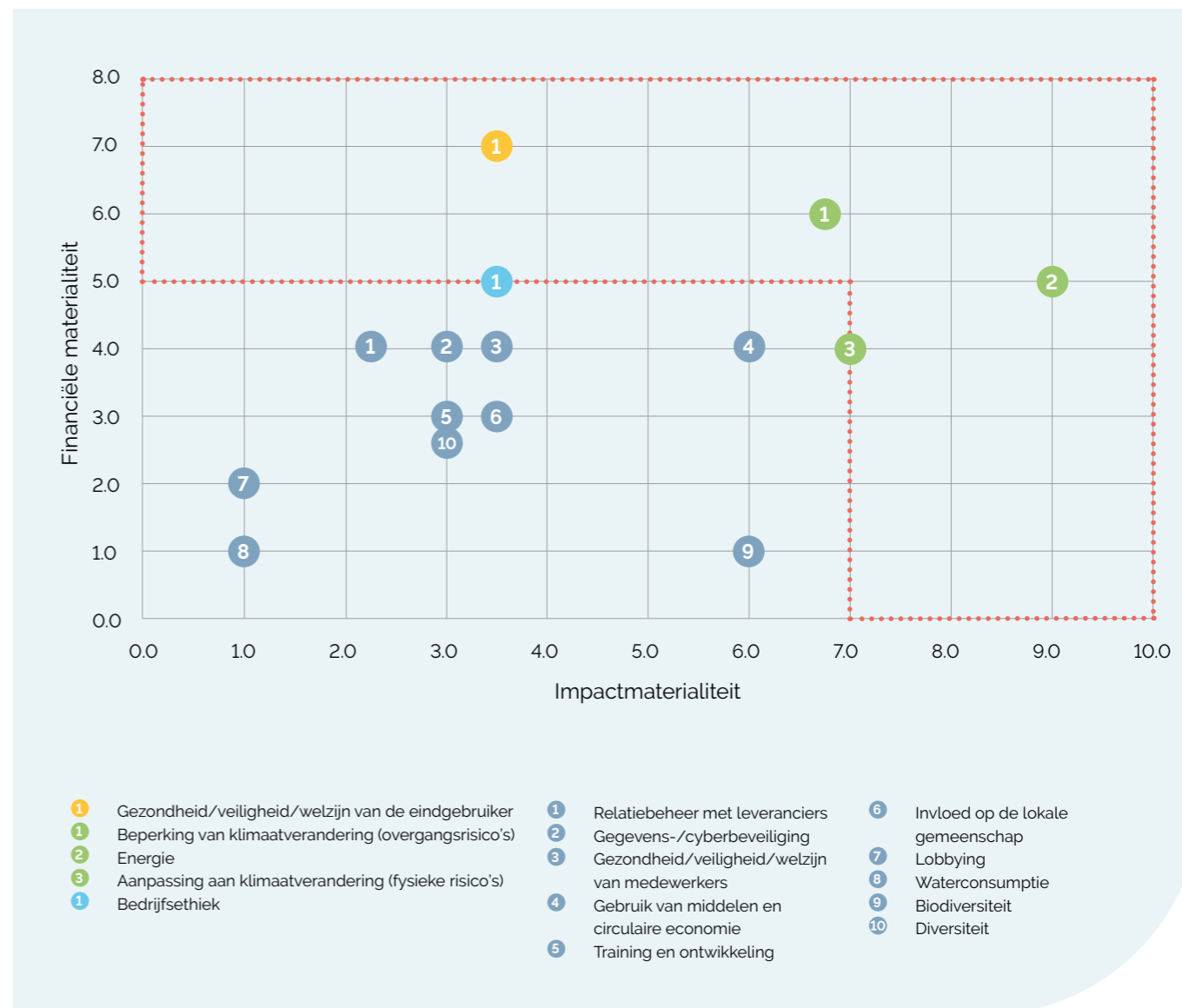
## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Dubbele materialiteitsbeoordeling

Onze duurzaamheidsverklaring is gebaseerd op een dubbele materialiteitsbenadering, die – in overeenstemming met CSRD/ESRS – zowel de impact van Aedifica op het milieu en de maatschappij (inside-out perspectief) als de invloed van milieu- en sociale onderwerpen op de prestaties van Aedifica (outside-in perspectief) in overweging neemt. Door middel van dit proces worden materiële impacts, risico's en opportuniteiten geïdentificeerd (IRO's).

- Een 'impact'-perspectief ('inside-out'), d.w.z. de werkelijke of potentiële, negatieve of positieve gevolgen van Aedifica en haar activiteiten op het milieu, de mensen met wie ze werkt en de gemeenschappen waarin ze actief is, op korte, middellange of lange termijn. Er wordt rekening gehouden met de schaal (hoe significant is de impact?), de omvang (hoe wijdverspreid is de impact?), de mogelijkheid tot remediëren (hoe moeilijk is het om de (negatieve) impact ongedaan te maken?) en de waarschijnlijkheid van de impact (hoe waarschijnlijk is het dat de impact zich voordoet?).
- Een 'financieel' perspectief (outside-in), d.w.z. de risico's of opportuniteiten die bestuurs-, milieu- en sociale kwesties vertegenwoordigen voor de activiteiten en waarde van Aedifica, op korte, middellange of lange termijn. Het houdt rekening met de afhankelijkheid van Aedifica van haar zakelijke relaties en stakeholders (d.w.z. financiële partners, huurders of leveranciers), maar ook met de continuïteit van het gebruik van of de toegang tot middelen die essentieel zijn voor Aedifica om te opereren en te groeien (bijv. financiële middelen, grondstoffen, behoud van toptalent of ontwikkeling van strengere wetgeving). De materialiteit van risico's en opportuniteiten is beoordeeld op basis van de waarschijnlijkheid dat ze zich voordoen (hoe waarschijnlijk is het dat de impact zich voordoet?) en de potentiële omvang van de financiële impact. Bij het bepalen van de financiële drempels voor de analyse is rekening gehouden met, en is in grote mate afgestemd op, de financiële impactschalen die zijn gebruikt voor Aedifica's risicomapping.





# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

**DMB**

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

Dit door de CSRD vereiste tweevoudige materialiteitsperspectief is het belangrijkste verschil met onze materialiteitsmatrix uit het jaarverslag voor het boekjaar 2023, zoals opgesteld in 2021 (op basis van een peer review, interviews met interne en externe stakeholders en een online enquête).

Onze vorige matrix combineerde het belang van de duurzaamheidsonderwerpen voor onze interne en externe aandeelhouders. Onderwerpen die meer betrekking hadden op de bedrijfsstrategie van Aedifica – zoals 'efficiënte bedrijfsvoering door exploitanten', 'tevredenheid van exploitanten, kwaliteit van de dienstverlening' – zijn niet expliciet opgenomen in de DMB omdat ze al zijn geïntegreerd in de algemene bedrijfsstrategie.

De onderwerpen 'klimaatneutrale portefeuille' en 'aanpassing aan klimaatverandering' zijn nog steeds opgenomen in de DMB, maar zijn nu opgesplitst in drie verschillende ESRS E1-onderwerpen 'beperking van klimaatverandering', 'aanpassing aan klimaatverandering' en 'energie', zoals vereist door het ESRS. Het onderwerp 'kwaliteitsvolle gezondheidszorgdiensten leveren aan de samenleving' valt nu onder ESRS S4 'gezondheid, veiligheid en welzijn van de eindgebruiker'.

De dubbele materialiteitsbeoordeling werd uitgevoerd in vier stappen:

## 1. Doel en omvang

- Op basis van een goed begrip van de bedrijfscontext hebben we het doel en de omvang van de beoordeling gedefinieerd. Daarbij brachten we onze waardeketen, de voornaamste stakeholders en de activiteiten in de waardeketen in kaart op basis van een dialoog met stakeholders (zoals beschreven op pagina 56-57 met verwijzing naar ESRS 1 paragraaf 61).

## 2. Longlist van duurzaamheidsonderwerpen

- We hebben een longlist met duurzaamheidsthema's opgesteld op basis van de ESRS-onderwerpenlijst en deze verrijkt met duurzaamheidsthema's die van belang waren bij de materialiteitsbeoordeling van 2021 of die naar voren kwamen uit ons desktoponderzoek.
- Dit werd verder aangevuld met een contextuele analyse, een sectorale analyse en een selectie van toepasselijke internationale normen die relevant zijn voor zorgvastgoed en de zorgsector.
- Belangrijke thema's van sectoren uit Aedifica's waardeketen werden geïntegreerd in de analyse, met inbegrip van maar niet beperkt tot bouwmaterialen en gezondheid, veiligheid en welzijn van bewoners.

## 3. Shortlist en identificatie van impacts, risico's en opportuniteiten (IRO's)

- Samen met specialisten binnen de organisatie (die regelmatig contact hebben met de bredere groep interne en externe stakeholders – zie pagina 56-57) en rekening houdend met de positie van onze stakeholders, werd de longlist teruggebracht tot een shortlist. Tijdens dit proces werden interne en externe documenten geanalyseerd (beleid, MVO-kaders, strategiedocumenten, sectorrapporten, rapporten van collega's, vragenlijsten voor klanten, informatie over leveranciers, rapporten van analisten en ratingbureaus en vragen van investeerders).
- Voor elk van de duurzaamheidsonderwerpen op de shortlist werden de verschillende (potentiële) impacts, risico's en opportuniteiten op korte, middellange en lange termijn geïdentificeerd in nauwe samenwerking met onze groep interne specialisten. Zowel interne oefeningen, bijvoorbeeld CRREM, als externe beoordelingen, bijvoorbeeld de risicobeoordeling van klimaatverandering (S&P Global Climonomics), werden daarbij gebruikt.

## 4. Validatie door het audit- en risicocomité

- Elk van de voorgaande stappen werd op regelmatige basis besproken binnen het Sustainability Steering Committee en ook met een externe adviseur. Deze interne discussies dienden om de eerste versies van de materialiteitsbeoordeling aan te vullen en kritisch te evalueren, waardoor een robuust en uitgebreid beoordelingsproces gegarandeerd werd.
- Een gedetailleerde presentatie en uitleg van de dubbele materialiteitsbeoordeling (methodologie en resultaten) werd besproken met en gevalideerd door het audit- en risicocomité. Het audit- en risicocomité bracht hierover ook verslag uit aan de raad van bestuur.

De volledige dubbele materialiteitsbeoordeling (met inbegrip van de toegepaste methodologie, het resultaat en de toelichtingen in dit hoofdstuk) is door de commissaris gecontroleerd via een limited assurance review (zie pagina 236).



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

**DMB**

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Resultaten

In totaal werden vijftien onderwerpen geïdentificeerd, waarvan er vijf werden beschouwd als materieel voor Aedifica op basis van hun belang vanuit zowel financieel als impactperspectief. De meest materiële onderwerpen zijn de onderwerpen met een hoge score in zowel het impact- als het financiële perspectief (een score van ten minste 7 op de impact-materialiteitsas en ten minste 5 op de financiële materialiteitsas in de matrix; gelegen in het rood gestippelde gebied in de materialiteitsmatrix).

Onze inspanningen op het vlak van duurzaamheid zullen zich de komende jaren voornamelijk richten op deze materiële onderwerpen. Op basis van deze matrix hebben we ons MVO-framework en onze MVO-doelstellingen verder op elkaar afgestemd, waarbij we onze verantwoordelijkheid nemen en zoveel mogelijk inspelen op de onderwerpen die van belang zijn voor de Groep.

De resultaten van de dubbele materialiteitsbeoordeling zijn ook direct geïntegreerd in de risicobeheerbenadering van de Groep en worden eveneens gebruikt om onze veerkrachtige bedrijfsstrategie verder vorm te geven en te versterken.

De onderwerpen die nu als minder materieel worden beschouwd, blijven echter relevant voor Aedifica. Dat betekent niet dat we niet geïnteresseerd zijn in deze onderwerpen of dat we er niet aan werken of er niet over communiceren. Het betekent gewoon dat onze inspanningen rond deze onderwerpen minder impact zullen hebben op onze organisatie en onze omgeving.

Bovendien is de DMB een dynamische oefening door de evoluerende bedrijfscontext en omgeving waarin we actief zijn, en zal ze regelmatig worden herzien en bijgewerkt, en in elk geval wanneer zich belangrijke veranderingen voordoen.

## Informatieverplichtingen in ESRS die onder de dubbele materialiteitsbeoordeling vallen (ESRS 2 IRO-2)

Kruisverwijzingstabel tussen de ESRS.

Pijler	ESRS	Onderwerp
Environment	ESRS E1 Klimaatverandering	Aanpassing aan klimaatverandering
	ESRS E1 Klimaatverandering	Beperking van klimaatverandering
	ESRS E1 Klimaatverandering	Broeikasgasemissies gerelateerd aan het energieverbruik bij de exploitatie van gebouwen en bouwactiviteiten
Social	ESRS S4 Consumenten en eindgebruikers	Gezondheid, veiligheid en welzijn van de eindgebruiker
Governance	ESRS G1 Zakelijk handelen	Bedrijfsethiek en corruptie

Deze sectie is een eerste aanzet om te voldoen aan de CSRD-vereisten en is voornamelijk bedoeld om een algemeen en beknopt inzicht te geven in elk van de onderwerpen die zijn opgenomen in de dubbele materialiteitsbeoordeling.

Naast de informatie die in dit rapport wordt gegeven, is er een scala aan duurzaamheidsgerelateerde documenten, niet-financiële informatie en beleidsregels publiek beschikbaar.

Deze documenten zijn te vinden op onze website en geven een waardevol inzicht in de duurzaamheidsinspanningen en niet-financiële prestaties van het bedrijf. Dit initiatief onderstreept onze inzet voor open communicatie met onze stakeholders en onze vastberaden focus op duurzame bedrijfsvoering.





# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

**DMB**

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.1. Dubbele materialiteitsbeoordeling: milieuonderwerpen

Milieuonderwerpen zijn het belangrijkste voor Aedifica, aangezien vier van de acht milieuonderwerpen als belangrijk werden geïdentificeerd. Ze zijn allemaal gekoppeld aan de directe activiteiten van Aedifica, over de hele waardeketen.

Daarom wijst de matrix rechtstreeks op Aedifica's impact op het milieu, en vooral op klimaatonderwerpen. De onderwerpen waarvan is vastgesteld dat ze grote risico's of opportuniteiten voor Aedifica vormen, zijn de broeikasgasemissies gerelateerd aan het energieverbruik voor de exploitatie van gebouwen, de broeikasgasemissies gerelateerd aan het energieverbruik voor bouwactiviteiten, de aanpassing aan klimaatverandering en de beperking van klimaatverandering.

### 2.1.1. Meest materiële milieuonderwerpen

#### Aanpassing aan klimaatverandering (ESRS E1)

Voor Aedifica worden alle emissiecategorieën en het aanpassingsproces aan klimaatverandering als materieel beschouwd. Gelet op de directe correlatie met onze kernactiviteiten, heeft de dubbele materialiteitsbeoordeling zowel belangrijke financiële overwegingen als materiële impact aan het licht gebracht. De potentiële gevolgen zijn aanzienlijk, aangezien het vermogen om een ambitieus uitstootverminderingstraject aan te houden en tegelijkertijd de fysieke risico's van klimaatverandering te beheersen een belangrijk risico is voor de Groep. Omdat Aedifica actief is in meerdere landen met gebouwen die onderdak bieden aan kwetsbare personen, moet het bedrijf zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering.

Vanuit het impactperspectief (milieu en maatschappij) speelt de vastgoedsector een cruciale rol in de wereldwijde inspanningen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en zich aan te passen aan de klimaatverandering. Zowel de bouw als de exploitatie van vastgoed is verantwoordelijk voor een aanzienlijk deel van de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen. Daarnaast kan de bebouwde omgeving bijdragen aan het 'urban heat island' effect, dat gezondheidsrisico's met zich meebrengt, met name voor kwetsbare bevolkingsgroepen zoals ouderen.

Vanuit financieel oogpunt is Aedifica (net als andere bedrijven in de sector), gelet op de geografische ligging van haar vastgoed, de sectorspecifieke regelgeving en internationale benchmarks, kwetsbaar voor de fysieke risico's die gepaard gaan met de klimaatverandering, zoals extreme weersomstandigheden en langetermijnverschuivingen in klimaatpatronen. Deze kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hogere verzekeringskosten en mogelijke devaluatie van activa. Daarnaast zijn er transitierisico's verbonden aan de overgang naar een koolstofarme economie, zoals investeringskosten, beleids- en wettelijke veranderingen, technologische vooruitgang en veranderende marktvoorkeuren, die de winstgevendheid en levensvatbaarheid van vastgoedinvesteringen kunnen beïnvloeden. Aedifica heeft in de context van haar 'building assessment framework' een aanpassingsanalyse uitgevoerd om de meest kwetsbare locaties te identificeren, die als basis dient voor verdere gerichte actie.

#### Beperking van klimaatverandering (ESRS E1)

De beperking van klimaatverandering is een cruciaal materieel onderwerp voor Aedifica door de aanzienlijke milieu- en financiële gevolgen. Vanuit een impactmaterialiteitsperspectief dragen onze activiteiten bij aan de uitstoot van broeikasgassen, die de opwarming van de aarde in de hand werken en het risico op extreme weersomstandigheden vergroten. Deze gebeurtenissen kunnen leiden tot gedeeltelijk verlies of verminderde bruikbaarheid van onze gebouwen, met gevolgen voor onze activiteiten en de gemeenschappen waarin we actief zijn.

Vanuit een financieel materialiteitsperspectief brengt klimaatverandering verschillende risico's en opportuniteiten met zich mee. Overgangsrisico's, zoals koolstofheffingen en beleidsveranderingen, kunnen leiden tot hogere operationele kosten als onze gebouwen niet voldoen aan toekomstige normen voor broeikasgasemissies. Er zijn echter ook opportuniteiten om de veerkracht en aantrekkelijkheid van onze gebouwen te verhogen door een duurzaam ontwerp en energie-efficiënte installaties. Door klimaatverandering proactief aan te pakken, kunnen we risico's beperken, opportuniteiten benutten en onze financiële prestaties verbeteren.

#### Broeikasgasemissies gerelateerd aan het energieverbruik bij de exploitatie van gebouwen en bouwactiviteiten (ESRS E1)

Energieverbruik is een belangrijk onderwerp dat onze ecologische voetafdruk aanzienlijk beïnvloedt. Vanuit een impactmaterialiteitsperspectief kan het bevorderen van duurzame praktijken en het verminderen van de vraag naar energie de ecologische impact van onze activiteiten verlagen. Inefficiënt energiebeheer of afhankelijkheid van fossiele brandstoffen kan leiden tot meer uitstoot van broeikasgassen en bijdragen aan klimaatverandering. Omgekeerd kan investeren in energie-efficiënte technologieën en groene energiebronnen onze impact op het milieu verminderen en onze reputatie verbeteren.

Financieel gezien vertegenwoordigen energiekosten een aanzienlijk deel van de operationele kosten van onze exploitanten. Beperkte of dure beschikbaarheid van energie kan de kosten verhogen, wat invloed heeft op de winstgevendheid en de huurbetalingscapaciteit. Door het energieverbruik te verminderen en te investeren in energie-efficiënte oplossingen kunnen we de operationele kosten echter verlagen en de financiële prestaties verbeteren. Bovendien zijn energie-efficiënte gebouwen aantrekkelijker voor huurders, waardoor de bezettingsgraad en de huurinkomsten kunnen stijgen en de waardering van het gebouw positief wordt beïnvloed. Aedifica zet zich er dan ook sterk voor in om samen met haar exploitanten de energie-efficiëntie van haar gebouwen te verbeteren en tegelijkertijd hen te helpen bij het vormgeven en ondersteunen van hun duurzaamheidsstrategie. Het aanpakken van het energieverbruik is dus cruciaal voor zowel onze ecologische duurzaamheid als ons financieel succes.

#### 2.1.2. Milieuonderwerpen met beperkte materialiteit

##### Waterconsumptie (ESRS E3)

Waterbeheer is een onderdeel van onze duurzaamheidsstrategie, met inbegrip van inspanningen om de waterefficiëntie te verbeteren, het bewustzijn te verhogen en gebouwen uit te rusten met waterefficiënte apparatuur. Waterbeheer is echter minder belangrijk voor Aedifica, zowel vanuit financieel perspectief als vanuit het impactperspectief. De gebouwen van de Groep worden

niet beschouwd als belangrijke verbruikers van water, aangezien het verbruik voornamelijk wordt bepaald door het aantal bewoners. Bovendien hebben we, met uitzondering van onze kantoren, geen directe controle over het waterverbruik van onze gebouwen. Dit betekent dat, hoewel waterbeheer deel uitmaakt van Aedifica's duurzaamheidsstrategie, het niet als even belangrijk of invloedrijk wordt beschouwd als andere factoren wat betreft de financiële implicaties of de omvang van de impact.

#### Beheer van (gevaarlijk) afval (ESRS E5)

Afvalbeheer is geïdentificeerd als minder belangrijk voor Aedifica, zowel vanuit financieel perspectief als vanuit het impactperspectief. Met uitzondering van onze kantoren, hebben we geen directe impact op het afvalbeheer van onze gebouwen. Toch maakt afvalbeheer deel uit van onze duurzaamheidsstrategie. Onze inspanningen zijn gericht op sensibilisering om de hoeveelheid geproduceerd afval te verminderen en de manier waarop het wordt gesorteerd en gerecycleerd te verbeteren.

#### Grondstoffenverbruik (ESRS E5)

Ontwikkelingsprojecten vereisen aanzienlijke hoeveelheden grondstoffen voor de bouw. Het soort en de hoeveelheid gebruikte materialen kunnen een impact hebben op het milieu, zowel wat betreft de uitputting van grondstoffen als de ecologische voetafdruk die gepaard gaat met de productie en het transport van materialen.

Vanuit een ecologisch perspectief kan de ontginning en verwerking van grondstoffen leiden tot de vernietiging van habitats, verlies van biodiversiteit, bodemerosie en vervuiling van waterbronnen. Vanuit een sociaal perspectief kan de ontginning van grondstoffen een aanzienlijke impact hebben op lokale gemeenschappen. Het kan leiden tot ontheemding van mensen, verlies van bestaansmiddelen en sociale conflicten. Bovendien kunnen slechte arbeidsomstandigheden in de ontginnings- en verwerkingsindustrieën leiden tot gezondheids- en veiligheidsproblemen voor werknemers.

Een stijging van materiaalprizen kan ook gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid van nieuwe ontwikkelings- of uitbreidingsprojecten, hoewel de toepassing van praktijken uit de circulaire economie het materiaalverbruik kan verminderen zonder afbreuk te doen aan groei en welvaartscreatie, waardoor kosten worden beperkt.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

**DMB**

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



Hoewel we ons bewust zijn van de aanzienlijke gevolgen die het verbruik van grondstoffen kan hebben, wordt dit momenteel niet beschouwd als een belangrijk onderwerp voor Aedifica.

Hoewel voor het beheer van bestaande gebouwen regelmatig grondstoffen worden gebruikt (regelmatig onderhoud, renovaties en upgrades vereisen allemaal verschillende soorten grondstoffen) en de keuze van materialen de energie-efficiëntie, levensduur en algemene milieu-impact van het gebouw kan beïnvloeden, is in dit stadium het verschil dat Aedifica kan maken voor het milieu toch minder significant dan in vergelijking met andere onderwerpen.

#### Biodiversiteit (ESRS E4)

Biodiversiteitsoverwegingen zijn belangrijk in de context van ontwikkelingsprojecten. Gezien het beperkte aantal toegezegde ontwikkelingsprojecten is biodiversiteit vandaag minder belangrijk voor Aedifica, zowel vanuit financieel perspectief als vanuit impactperspectief. Uiteraard spelen biodiversiteitsoverwegingen ook een rol in het beheer van de bestaande gebouwen, zij het in veel mindere mate. Bij de exploitatie van bestaande gebouwen is biodiversiteit vaak minder belangrijk omdat deze gebouwen al gebouwd zijn en hun impact op de biodiversiteit al grotendeels bepaald is. Gebouwen en hun landschap maken deel uit van de leefomgeving van stedelijke soorten en hebben daarom een potentiële impact op de biodiversiteit. Met het oog op toekomstige wettelijke verplichtingen en een groeiende vraag van de bevolking (waaronder onze bewoners) naar een betere leefomgeving, is het duidelijk dat bij het beheer van bestaande gebouwen rekening wordt gehouden met biodiversiteit.

#### 2.2. Dubbele materialiteitsbeoordeling: sociale onderwerpen

Van de vijf sociale onderwerpen die werden behandeld in de sociale ESRS, werd er één erkend als materieel voor Aedifica. De matrix laat zien dat de gezondheid, veiligheid en het welzijn van de eindgebruiker als materieel wordt beschouwd vanuit een financieel perspectief.

##### 2.2.1. Meest materiële sociale onderwerpen

#### Gezondheid/veiligheid/welzijn van de eindgebruiker (ESRS S4)

Onze eindgebruikers zijn de mensen die in onze gebouwen wonen en werken.

Het duurzaamheidsonderwerp 'gezondheid, veiligheid en welzijn van de eindgebruiker' wordt als materieel beschouwd vanuit een financieel perspectief. Hoewel het dagelijks onderhoud van onze gebouwen en de zorg voor de bewoners de verantwoordelijkheid is van onze exploitanten en Aedifica geen directe relatie heeft met de bewoners en het personeel in de woonzorgcentra, zullen de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van de bewoners en het personeel invloed hebben op de prestaties van onze gebouwen en dus op de huurbetalingscapaciteit van onze exploitanten.

Daarnaast zullen problemen of de perceptie rond kwesties op dit gebied ook direct een negatieve invloed hebben op onze reputatie en aantrekkelijkheid voor investeerders en uiteindelijk de toegang tot kapitaal moeilijker maken.

Onze bezorgdheid gaat echter verder dan onze reputatie. De zorg voor de bewoners van onze zorglocaties staat centraal in de missie van ons bedrijf en we hebben procedures opgesteld om dat zo goed mogelijk te controleren (zie pagina 58).

##### 2.2.2. Sociale onderwerpen met beperkte materialiteit

#### Gezondheid, veiligheid en welzijn van werknemers (ESRS S1)

Gelet op de aard van onze activiteiten, waarbij slechts een beperkt aantal mensen op kantoor werkt, wordt Aedifica niet noemenswaardig blootgesteld aan gezondheids- en veiligheidsrisico's in haar kantoren. Hoewel gezondheid en veiligheid, welzijn en beveiliging belangrijke aspecten zijn van elke werkplek en proactief beheer van deze kwesties noodzakelijk is, is hun materialiteit in onze activiteiten relatief laag vanuit het perspectief van zowel impact- als financiële materialiteit. Het is onwaarschijnlijk dat de potentiële risico's op deze gebieden substantiële gevolgen zullen hebben voor Aedifica's reputatie bij stakeholders of voor het voldoen aan de wettelijke verplichtingen.

#### Diversiteit, gelijkheid en inclusie (ESRS S1)

Hoewel diversiteit, gelijkheid en inclusie (DEI) een kernwaarde is bij Aedifica en een belangrijke pijler voor ons HR-management, is het als minder belangrijk geïdentificeerd vanuit het perspectief van zowel financiële als impactmaterialiteit. Dit suggereert dat hoewel DEI is ingebed in onze strategie, het niet als even invloedrijk of belangrijk wordt beschouwd als andere factoren wat betreft de financiële implicaties of de omvang van de impact. Dit is te wijten aan een aantal factoren, waaronder de aard van Aedifica's activiteiten, het relatief kleine aantal werknemers en het sterke regelgevende kader van de landen waarin Aedifica actief is. Ondanks de relatief beperktere materialiteit blijft DEI een cruciaal onderdeel van Aedifica's streven naar een betere werkplek, omdat het kan bijdragen aan het verbeteren van de werkomgeving, het bevorderen van een cultuur van respect en acceptatie en uiteindelijk aan het welzijn van werknemers en het behouden van talent (zie pagina 65 & volgende).

#### Opleiding en ontwikkeling van werknemers (ESRS S1)

Aedifica hecht veel belang aan de opleiding en ontwikkeling van haar medewerkers. We begrijpen het belang van degelijke opleidingsprogramma's en de rol die ze spelen in het behoud van een concurrentievoordeel, het stimuleren van innovatie en het verzekeren van de tevredenheid van onze medewerkers. Aedifica legt veel nadruk op het behouden van talent, het bieden van door-groeimogelijkheden en het bevorderen van het welzijn van medewerkers (zie pagina's 68-69). Deze initiatieven bevorderen niet alleen een positieve werkomgeving, maar helpen ook om toptalent aan te trekken en te behouden. Vanuit een risicoperspectief kan gebrekkige of ineffectieve opleiding leiden tot prestatieproblemen, verminderde medewerkerstevredenheid en een verlies van concurrentievoordeel. Hoewel de (impact en financiële) materialiteit van dit aspect vanuit een breder perspectief misschien lager is, onderstrepen de potentiële risico's die ermee gepaard gaan nog steeds het belang ervan.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

**DMB**

Ons MVO-framework

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

### Invloed op de lokale gemeenschap (ESRS S1)

Het duurzaamheidsonderwerp 'impact op de lokale gemeenschap' is geïdentificeerd als minder materieel, zowel vanuit een financieel als vanuit een impactmaterialiteitsperspectief. Die beoordeling is gebaseerd op de aard van onze investeringen, die zijn ontworpen om naadloos te integreren in bestaande gemeenschappen en essentiële diensten te leveren zonder daarbij voor grote overlast te zorgen. Onze projecten bevinden zich meestal in gebieden met een goede infrastructuur en worden ontwikkeld in nauw overleg met lokale stakeholders (waaronder lokale overheden) om ervoor te zorgen dat ze aansluiten bij de noden van de gemeenschap.

We houden ons ook aan strenge wettelijke vereisten en houden toezicht op de naleving van deze vereisten door onze huurders.

### 2.3. Dubbele materialiteitsbeoordeling: bestuursonderwerpen

Eén van de vier bestuursonderwerpen werd als materieel beschouwd.

#### 2.3.1. Meest materiële bestuursonderwerpen

#### Bedrijfsethiek en corruptie (ESRS G1)

In de context van bedrijfsethiek is corruptie een onderwerp van aanzienlijk belang voor Aedifica vanuit een financieel perspectief, omdat de bredere vastgoedsector kwetsbaar is voor omkoping, corruptie en concurrentiebeperkende praktijken. Die risico's vloeien voort uit verschillende factoren, waaronder het feit dat Aedifica actief is in meer dan 8 rechtsgebieden, haar lokale aanwezigheid via haar landenteams, de noodzaak om meerdere lokale tussenpersonen en onderaannemers aan te sturen, de complexiteit van projectfinanciering en vergunningen, de omvang van de contracten die gemoed zijn met de bouw van grote projecten en het competitieve proces dat vaak nodig is om contracten met private en publieke entiteiten in de wacht te slepen.

Het kan gevolgen hebben voor Aedifica's reputatie en financiële prestaties en kan leiden tot juridische sancties, financiële verliezen en schade aan Aedifica's reputatie.

Bovendien is bedrijfsethiek cruciaal voor een eerlijke en respectvolle werkplek en een goede relatie met leveranciers. Ethisch wangedrag kan ook leiden tot een problematische werkomgeving, die het moreel van werknemers, de productiviteit en het behoud van talent aantast, en kan niet alleen onze reputatie bij leveranciers schaden, maar kan er omgekeerd ook toe leiden dat we betrokken raken bij de oneerlijke bedrijfspraktijken van leveranciers, waardoor we worden blootgesteld aan grote reputatie- en financiële risico's.

#### 2.3.2. Bestuursonderwerpen met beperkte materialiteit

#### Beheer van leveranciersrelaties (ESRS G1)

Het beheer van leveranciersrelaties bestaat uit twee delen: (i) Aedifica waardeert haar leveranciers en hecht veel belang aan een eerlijke behandeling, (ii) Aedifica verwacht van haar leveranciers dat ze zich verantwoordelijk gedragen en hoge gedragsnormen in acht nemen, en houdt in die context toezicht op de lopende relatie met haar leveranciers.

Bovendien hecht Aedifica, met het oog op een vlotte uitvoering van haar bouwprojecten, ook veel belang aan het opvolgen van het risico op insolventie van haar leveranciers bij bouwprojecten.

Hoewel alle bovenstaande aspecten een essentieel onderdeel vormen van Aedifica's operationele strategie en van het bredere complianceprogramma, zijn ze toch minder belangrijk, zowel vanuit een financieel als vanuit een impactperspectief. Alle landen waarin we actief zijn hebben strenge regelgeving (sociaal, fiscaal, gezondheid en veiligheid, enz.) en onze waardeketen is relatief beperkt. Bovendien worden leveranciers alleen geselecteerd op basis van ons interne inkoopbeleid, dat een screening van leveranciers omvat. Tot slot is de pipeline van ontwikkelingsprojecten op dit moment relatief beperkt.

#### Politieke betrokkenheid en lobbyactiviteiten (ESRS G1)

Hoewel we erkennen dat lobbyen nuttig kan zijn om ontwikkelingen in de wetgeving proactief te sturen en onze positieve impact op de maatschappij te maximaliseren door onze expertise en inzichten te delen met de overheid als één van de marktleaders in zorgvastgoed, worden politieke betrokkenheid en lobbyactiviteiten niet

beschouwd als materiële duurzaamheidsaspecten voor Aedifica. Dit heeft te maken met de strenge regelgeving op het gebied van omkoping (en in mindere mate ook lobbyen) in alle landen waar we actief zijn en het feit dat we uitsluitend lobbyen via brancheverenigingen, wat mogelijke risico's in verband met directe politieke beïnvloeding verder beperkt. Tot slot verbiedt ons anti-omkopingbeleid politieke bijdragen, wat ons engagement versterkt voor ethische bedrijfspraktijken en het minimaliseren van onangepaste invloed op politieke processen.

#### Dataprivacy en cyberbeveiliging (ESRS S4)

Aangezien Aedifica een vastgoedbedrijf is dat geen toegang heeft tot de persoonlijke gegevens van de bewoners van haar gebouwen, is haar blootstelling aan risico's op het gebied van dataprivacy en cyberbeveiliging relatief laag. Aedifica verwerkt echter op beperkte schaal

bepaalde persoonsgegevens en houdt zich in dat opzicht aan de GDPR en lokale wetgeving. Aedifica beheert met name (persoons)gegevens van haar medewerkers, (geregistreerde) aandeelhouders en huurders (in het kader van haar AML-procedures). Daarom is het ook voor Aedifica cruciaal om te beschikken over robuuste privacy- en cyberbeveiligingsmaatregelen om deze gegevens te beschermen en te voldoen aan de relevante regelgeving. Bovendien blijft cyberbeveiliging essentieel om de integriteit van de digitale infrastructuur te beschermen en verstoringen van onze activiteiten te voorkomen. Een inbreuk op de cyberbeveiliging kan leiden tot operationele onderbrekingen, financiële verliezen en reputatieschade. Aangezien dit echter geen invloed zou hebben op onze huurders en hun activiteiten, en dus op de prestaties van onze gebouwen, is de materialiteit van dit onderwerp eerder beperkt.



HELSINKI KÄRÄJÄTUVANTIE - KINDERDAGVERBLIJF IN HELSINKI (FI)

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

Waardeketen

DMB

**Ons MVO-framework**

Onze MVO-doelstellingen

SDG's & UN Global Compact

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3. Ons MVO-framework

Na onze dubbele materialiteitsbeoordeling van 2024 hebben we ons MVO-framework aangepast om gericht te kunnen werken aan ons bedrijfsdoel en onze belangrijkste MVO-onderwerpen aan te pakken. Ons MVO-framework helpt ons om duurzaamheid te integreren in alles wat we doen en ons te richten op de onderwerpen waarop we de meeste impact kunnen hebben.

Ons MVO-framework is toegespitst op drie hoofdgebieden: het verminderen van onze ecologische voetafdruk, het versterken van onze relaties met stakeholders en het blijven van een aantrekkelijke organisatie waarin medewerkers zich kunnen ontplooiën.



### Portefeuille

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

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



### Partners

#### Relaties binnen de zorgvastgoedsector versterken

- Samenwerking met exploitanten optimaliseren
- Kennis delen in de zorgsector over duurzaam vastgoed
- Banden onderhouden met onze gemeenschappen en de behoeften van bewoners en exploitanten beter begrijpen



### Organisatie

#### Onze mensen doen groeien

- Investeren in de opleiding en ontwikkeling van ons team
- Een ambitieus gezondheids- en welzijnsprogramma aanbieden
- Aantrekkelijk blijven voor toptalent uit de sector
- Een gezonde werkomgeving bieden voor een divers personeelsbestand
- Voldoen aan fundamentele ethische normen
- Beleidslijnen en procedures voor goed bestuur hanteren



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

- Waardeketen
- DMB
- Ons MVO-framework
- Onze MVO-doelstellingen**
- SDG's & UN Global Compact

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 4. Onze MVO-doelstellingen

Na de dubbele materialiteitsbeoordeling hebben we ons actieplan aangepast en hebben we ons geëngageerd tot ambitieuze MVO-doelstellingen. Dankzij die doelstellingen kunnen we onze inspanningen gericht toespitsen op het verminderen van onze milieu-impact, en samenwerken met de belangrijkste stakeholders (zoals werknemers, aandeelhouders, buurtbewoners, enz.) om die doelstellingen te bereiken, terwijl we op een verantwoorde manier blijven ondernemen.

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



### Non-financial reporting

Aedifica valt niet onder de Non-Financial Reporting Directive en is momenteel evenmin onderworpen aan de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) of de EU Taxonomy. Toch heeft Aedifica al enkele jaren haar jaarlijks financieel verslag opgevat als een verslag dat niet alleen financiële informatie bevat, maar ook niet-financiële informatie.

Dit jaarverslag bevat een grote hoeveelheid MVO-gerelateerde informatie. Net als vorig jaar zal Aedifica daarom geen apart MVO-verslag publiceren, maar alleen een 'Environmental Data Report' in juni 2025 met een update van onze duurzaamheidsprestaties op het gebied van milieu, inclusief KPI's.

#### PORTEFEUILLE



#### Doelstellingen

Tegen 2050 de uitstoot van onze vastgoedportefeuille tot netto-nul reduceren

Toepassing van de Building Assessment (BA) strategie op 100% van onze gebouwen in exploitatie tegen 2025

Uitvoering van een risicobeoordeling inzake klimaatverandering

#### PARTNERS



Verhoging van de participatiegraad van exploitanten die deelnemen aan de betrokkenheidssurvey

Implementatie van een milieubewustheidsprogramma voor huurders

Organisatie van Operator Days in elke regio om de drie jaar

Organisatie van jaarlijkse Community Days voor medewerkers

#### ORGANISATIE



Uitrol van Aedifica Academy in alle regio's

Organisatie van een jaarlijkse medewerkerssurvey

Verplichte jaarlijkse opleiding in bedrijfs-ethiek voor medewerkers

Implementatie van een gezondheids- en welzijnsprogramma voor medewerkers

#### Acties in 2024

Evaluatie van de portefeuille met behulp van CRREM en vaststelling van een tussentijdse doelstelling voor 2030 (voor country managers en het uitvoerend comité zijn doelstellingen vastgelegd).

Doorlopend. Er werd een platform voor de hele groep ingevoerd ter ondersteuning van de compliance assessments.

Risicobeoordeling inzake klimaatverandering voor fysieke risico's en transitierisico's uitgevoerd en geïntegreerd in de jaarlijkse strategische gebouwbeoordeling.

Betrokkenheidssurvey van exploitanten uitgevoerd in 2023 en volgende survey gepland voor 2025.

De groene huurbijlage werd toegevoegd aan zowel recent ondertekende als verschillende bestaande huurcontracten.

Operator Days georganiseerd in België en Nederland.

Community Days georganiseerd in België & Finland. 26 medewerkers hebben ruim 100 uren vrijwilligerswerk verricht.

Aedifica Academy werd gelanceerd voor alle teams. Er werden meer dan 2.800 opleidingsuren aangeboden aan medewerkers.

Met een participatiegraad van 94% en een Trust Index Score van 85% zouden 9 op de 10 medewerkers Aedifica aanbevelen als een aantrekkelijke werkplek.

100% van de medewerkers heeft een training in bedrijfsethiek gevolgd

Initiatieven ter verbetering van communicatie, sociale cohesie en betrokkenheid van medewerkers

#### Status

op schema

op schema



doorlopend

doorlopend



doorlopend

#### Pagina

48

58

59

58

60

68

66

68 & 70

# 130 kWh/m<sup>2</sup>

intensiteit van het netto-energieverbruik (nEUI) doelstelling voor 2030

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

- Waardeketen
- DMB
- Ons MVO-framework
- Onze MVO-doelstellingen
- SDG's & UN Global Compact**

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 5. SDG's & UN Global Compact

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

### AEDIFICA's bijdrage

#### 5. Gendergelijkheid

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

#### 7. Betaalbare en duurzame energie

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

#### 12. Verantwoorde consumptie en productie

We zullen voor elk (her)ontwikkelings- en renovatieproject een materiaalpaspoort invoeren om de natuurlijke hulpbronnen die tijdens bouwwerken gebruikt worden, beter te beheren. Dit materiaalpaspoort geeft gedetailleerde informatie over de gebruikte materialen, helpt ons inzicht te krijgen in onze consumptiepatronen en stimuleert verantwoorde consumptie en productie. We zullen onze huurders sensibiliseren om de afvalproductie bij hun activiteiten aanzienlijk te verminderen en waar mogelijk meer te recycleren.

#### 13. Klimaatactie

Wij hebben een building assessment framework ontwikkeld dat een risicobeoordeling inzake klimaatverandering omvat om een beter inzicht te krijgen in de gevolgen van klimaatverandering voor onze organisatie en onze exploitanten. We zullen samenwerken met lokale overheden om veerkrachtige gemeenschappen te creëren. Ons netto-nul-broeikasgastraject legt de basis om onze broeikasgasuitstoot elk jaar te verminderen en het uiteindelijke doel van netto-nuluitstoot van broeikasgassen in 2050 te realiseren.

### UN Global Compact

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



United Nations Global Compact

## 6. Uitstekende ESG-ratings

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

De ratings die in 2024 aan Aedifica werden toegekend, bewijzen opnieuw dat onze MVO-aanpak op het juiste spoor zit. In de GRESB<sup>1</sup> behaalden we 75/100 voor het referentiejaar 2023, wat aantoont dat de inspanningen van de Groep om haar koolstofuitstoot te verminderen effect hebben. Onder haar directe sectorgenoten behaalde Aedifica de beste score, terwijl ze in het segment 'Healthcare Listed' op de vierde plaats eindigde.

Terwijl Aedifica haar uitstekende MSCI 'A' score behield, heeft de Groep haar Sustainalytics Risk Rating verder verlaagd van 'Laag' (11,0) naar 'Verwaarloosbaar' (9,3).

Daarnaast werd Aedifica's rapportering over haar inspanningen op het vlak van maatschappelijk verantwoord ondernemen in 2023 (gepubliceerd in het jaarlijks verslag van april 2024 en het milieu-gegevensrapport van juni 2024) voor het vijfde jaar op rij bekroond met de 'EPRA sBPR Gold Award'.

# A

MSCI score

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
EPRA sBPR	Gold	Gold	Gold	Gold	Gold	Silver + Most Improved
GRESB	75 **	75 **	68 **	66 **	57*	-
Sustainalytics Risk Rating	Negligible (9.3)	Low (11.1)	Low (11.1)	Low (11.9)	Low (17.8)	-
MSCI	A	A	A	BBB	BB	BB

1. GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) is een onafhankelijke vastgoedbenchmark die het duurzaamheidsbeleid van vastgoedvennootschappen beoordeelt.



# 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



'De nieuwe ontmoetingsruimte die we hebben geopend in Emmaheerdt, draagt sterk bij aan het welzijn van de ouderen die hier wonen.'

# Business Review



# 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**  
pagina's 37 > 54

**Partners**  
pagina's 55 > 62

**Organisatie**  
pagina's 63 > 71

**Financial review**  
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  
SENIORHUISVESTING 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 <sup>1</sup>

	# sites	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	# bewoners	# kinderen	Reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie <sup>2</sup>	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Brutorendement <sup>3</sup>
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 €			
<b>Totaal</b>	<b>635</b>	<b>2.229.804</b>	<b>35.902</b>	<b>13.457</b>	<b>6.122.462.395 €</b>	<b>357.079.969 €</b>	<b>354.314.695 €</b>	<b>5,9%</b>

> 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

m<sup>2</sup>

# 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 huurdering worden in België, het Verenigd Koninkrijk, Ierland, Spanje en (veelal ook) Nederland namelijk doorgaans volledig ten laste genomen door de exploitant. In Duitsland, Finland en Zweden (en Nederland, in sommige gevallen) is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement omdat sommige lasten ten laste zijn van de eigenaar ('double net' contracten).



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

#### Portefeuille

- Partners
- Organisatie
- Financial review

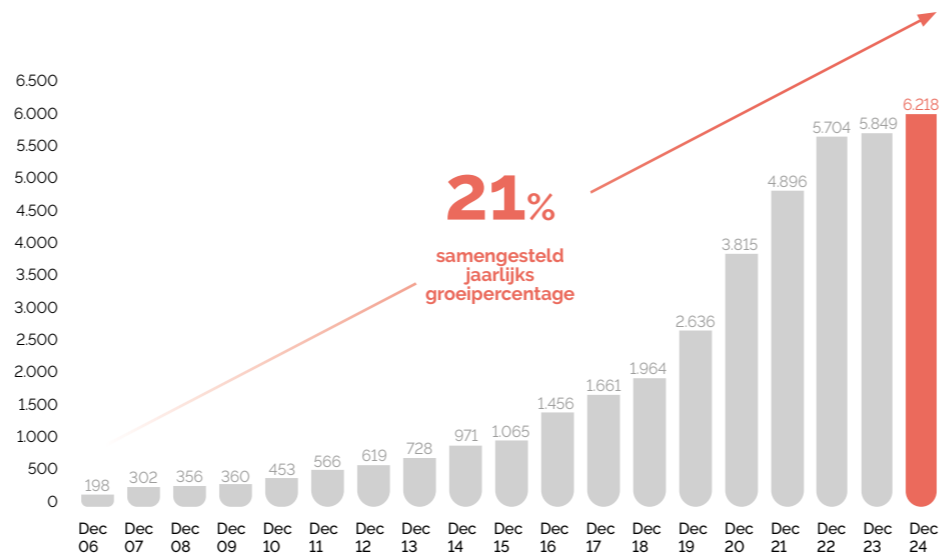
### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

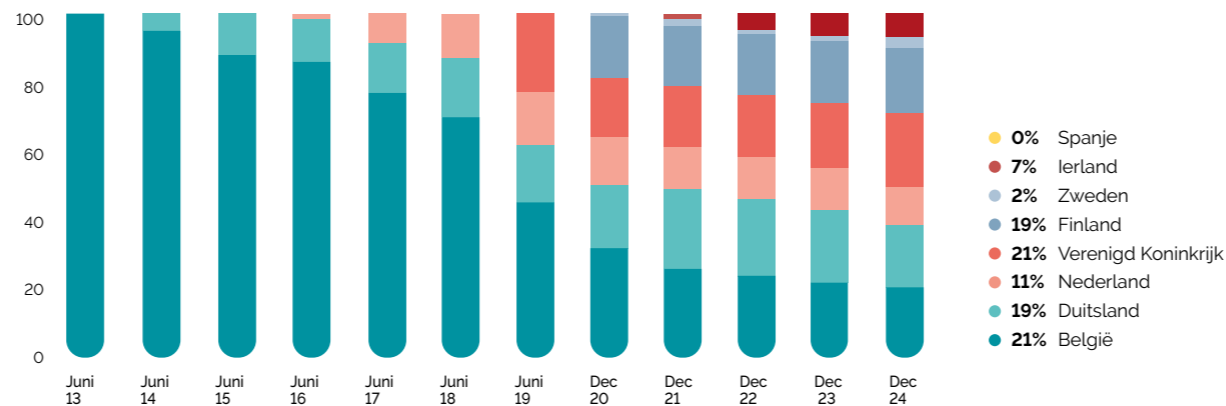
### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

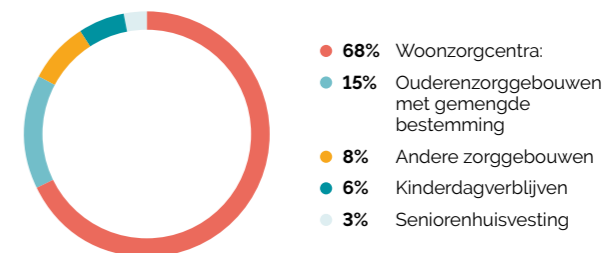
VASTGOEDBELEGGINGEN IN REËLE WAARDE (IN MILJOEN €)



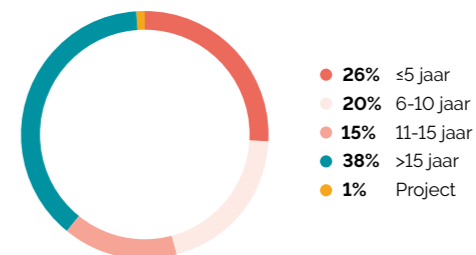
GEOGRAFISCHE SPREIDING IN REËLE WAARDE (%)



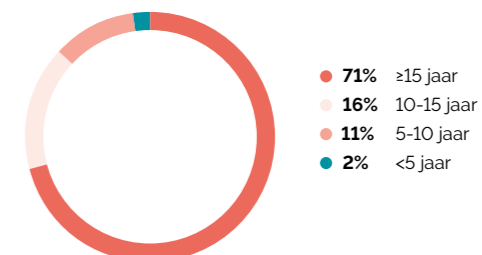
VERDELING PER GEBOUWTYPE IN REËLE WAARDE (%)



GEBOUWLEEFTIJD IN M<sup>2</sup>



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

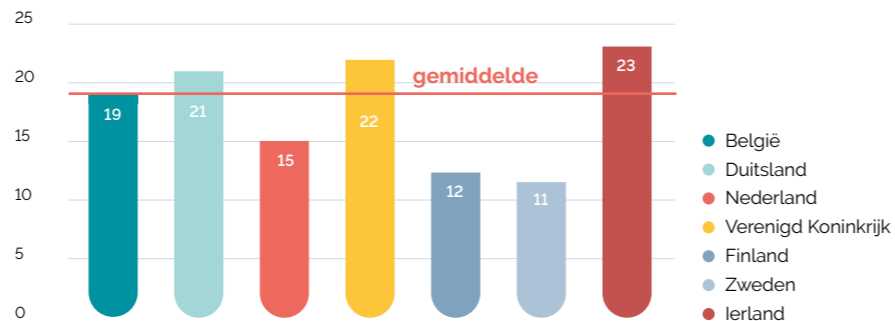
## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

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



**19** jaar  
WAULT

**100%**  
globale bezettingsgraad

### 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 aantoonst. De bezettingsgraden van gestabiliseerde assets liggen rond de 90% en vertonen een stijgende trend.

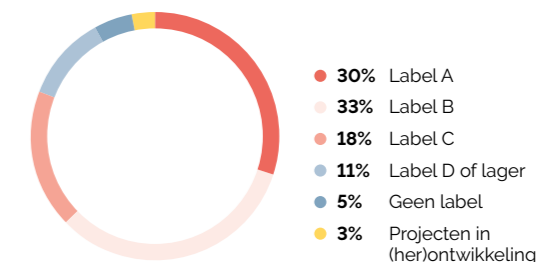
Voor de regio's waarvoor de Groep het merendeel van de actuele gegevens heeft kunnen verzamelen, wordt in de onderstaande tabel de bezettingsgraden van exploitanten op 30 september 2024 opgesomd, met daarnaast hun stijging bij ongewijzigde portefeuille (uitgedrukt in basispunten). Enkel 'gestabiliseerde' assets<sup>1</sup> zijn opgenomen in de tabel.

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

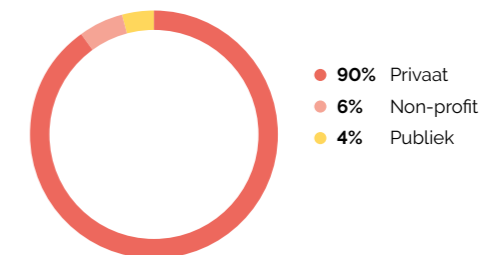
1. Assets worden beschouwd als 'gestabiliseerd' en opgenomen in de scope zodra ze minstens twee jaar operationeel zijn. Assets worden uitgesloten van de scope als ze (gedeeltelijk) leegstaan voor renovatiewerken.

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

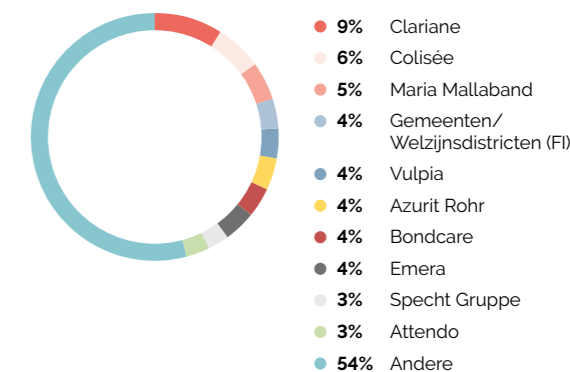
### VERDELING VOLGENS EPC-NIVEAU (% VAN TOTALE M<sup>2</sup>)



### VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER HUURDEKSECTOR (%)



### VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER EXPLOITANTENGROEP (%)





# 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
<b>Verenigd Koninkrijk</b>	<b>118</b>	<b>23%</b>	<b>20%</b>	Emeis <sup>5</sup>	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 <sup>1</sup>	8	2%	1%	Cosiq	3	1%	1%
Care UK	12	1%	2%	Korian Duitsland <sup>3</sup>	1	0%	0%
Oyster Care Homes	4	1%	-	Specht Gruppe <sup>9</sup>	2	0%	0%
Anchor Hanover Group	5	1%	1%	Andere <0,5%	17	3%	3%
Renaissance	9	1%	1%	<b>Nederland</b>	<b>70</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>
Danforth Care	3	1%	1%	Korian Nederland <sup>3</sup>	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%
<b>België</b>	<b>79</b>	<b>20%</b>	<b>24%</b>	Compartijn <sup>5</sup>	6	1%	1%
Armonea <sup>2</sup>	21	6%	7%	Stichting Oosterlengte	3	1%	1%
Korian Belgium <sup>3</sup>	25	6%	7%	Saamborgh	2	0%	0%
Vulpia	15	4%	4%	Stichting Rendant	1	0%	0%
Apricusa <sup>4</sup>	3	1%	1%	Stichting Fundis	2	0%	0%
Emeis <sup>5</sup>	4	1%	1%	Wonen bij September <sup>5</sup>	1	0%	0%
Vivalto Home <sup>6</sup>	1	0%	0%	Andere	15	2%	3%
Emera <sup>1</sup>	1	0%	0%	<b>Ierland</b>	<b>22</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>
Andere <0,5%	9	2%	2%	Bartra Healthcare	4	2%	3%
<b>Finland</b>	<b>217</b>	<b>19%</b>	<b>18%</b>	Virtue <sup>1</sup>	8	2%	2%
Gemeenten/ Welzijnsdistricten	36	4%	4%	Silver Stream Healthcare	3	1%	1%
Attendo <sup>7</sup>	31	3%	3%	Mowlam Healthcare	3	1%	1%
Mehiläinen	19	2%	2%	Coolmine Caring Services	3	1%	1%
Norlandia <sup>8</sup>	16	1%	1%	Grace Healthcare <sup>6</sup>	1	0%	0%
Touhula	22	1%	1%	<b>Zweden</b>	<b>28</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>
Pilke	22	1%	1%	Raoul Wallenbergskolan	1	0%	-
Esperi	6	1%	1%	Attendo <sup>7,10</sup>	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%
<b>Duitsland</b>	<b>99</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	Norlandia <sup>8</sup>	1	0%	0%
Azurit Rohr	23	4%	5%	Andere	12	1%	0%
Residenz Management <sup>9</sup>	15	3%	3%	<b>Spanje</b>	<b>2</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Vitanas	11	2%	3%	Neurocare Home	2	0%	0%
Specht & Tegeler	6	1%	1%	<b>TOTAAL</b>	<b>635</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- Emera-groep.
- Colisée-groep.
- Clariane-groep.
- Vroeger bekend als My-Assist.
- Emeis-groep, vroeger bekend als de Orpea-groep.
- Vivalto-groep.
- Attendo-groep.
- Norlandia-groep.
- Specht Gruppe.
- 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
<b>Clariane-groep</b>		<b>48</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>
	België	25	6%	7%
	Duitsland	1	0%	0%
	Nederland	22	3%	3%
<b>Emera-groep</b>		<b>17</b>	<b>4%</b>	<b>3%</b>
	België	1	0%	0%
	Verenigd Koninkrijk	8	2%	1%
	Ierland	8	2%	2%
<b>Attendo-groep</b>		<b>36</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
	Finland	31	3%	3%
	Zweden	5	0%	0%
<b>Emeis-groep</b>		<b>16</b>	<b>3%</b>	<b>3%</b>
	België	4	1%	1%
	Duitsland	5	1%	1%
	Nederland	7	1%	1%
<b>Norlandia-groep</b>		<b>17</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>
	Finland	16	1%	1%
	Zweden	1	0%	0%
<b>Vivalto-groep</b>		<b>2</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>
	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 €) <sup>1</sup>	Exploitant	Huidig budget	Inv. op 31/12/2024	Nog uit te voeren
<b>Lopende projecten</b>		<b>160</b>	<b>89</b>	<b>71</b>
<b>Oplevering 2025</b>		<b>108</b>	<b>83</b>	<b>25</b>
<b>DE</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	Auriscare	1	1	0
<b>UK</b>		<b>20</b>	<b>14</b>	<b>6</b>
St Mary's Lincoln <sup>3</sup>	North Bay Group	17	12	5
St. Joseph's Convent <sup>3</sup>	Emera	3	2	1
<b>FI</b>		<b>48</b>	<b>34</b>	<b>14</b>
Finland – pipeline 'kinderdagverblijven'	Meerdere huurders	2	2	0
Finland – pipeline 'woonzorgcentra'	Meerdere huurders	20	19	0
Finland – pipeline 'andere'	Meerdere huurders	26	12	14
<b>IE</b>		<b>16</b>	<b>12</b>	<b>4</b>
Sligo Finisklin Road <sup>2</sup>	Coolmine Caring Services Group	16	12	4
<b>ES</b>		<b>24</b>	<b>23</b>	<b>1</b>
Tomares Miró <sup>2</sup>	Neurocare Home	12	12	0
Zamora Av. de Valladolid <sup>2</sup>	Neurocare Home	12	11	1
<b>Oplevering 2026</b>		<b>23</b>	<b>4</b>	<b>19</b>
<b>DE</b>		<b>7</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
Am Parnassturm	Vitanas	5	2	4
Seniorenzentrum Berghof	Azurit	2	0	2
<b>UK</b>		<b>17</b>	<b>2</b>	<b>14</b>
The Mount	Hamberley Care Homes	17	2	14
<b>Oplevering 2027</b>		<b>29</b>	<b>2</b>	<b>26</b>
<b>DE</b>		<b>29</b>	<b>2</b>	<b>26</b>
Seniorenquartier Gummersbach <sup>2</sup>	Specht Gruppe	29	2	26
<b>TOTAAL INVESTERINGSPROGRAMMA</b>		<b>160</b>	<b>89</b>	<b>71</b>
Variatie van de reële waarde			+1	
Afrondingen & andere			+6	
<b>Bedrag op de balans</b>			<b>96</b>	



**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

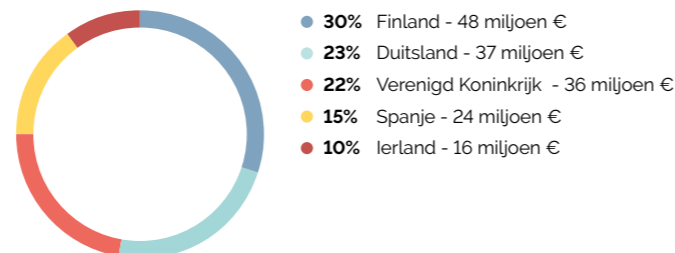
### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

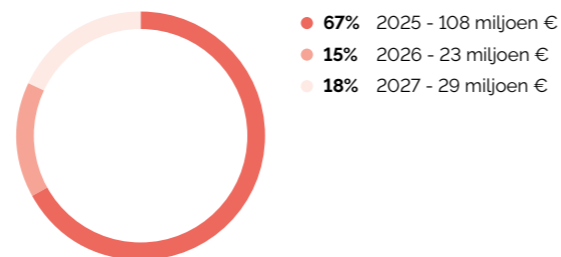
In 2024 werden zeven nieuwe ontwikkelingsprojecten toegevoegd aan het investeringsprogramma (voor een totaalbedrag van ca. 59 miljoen €; zie pagina 73), terwijl 31 projecten werden voltooid (voor een totaalbedrag van ca. 296,5 miljoen €; zie pagina 74). Actief beheer van het investeringsprogramma heeft 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 Markttrends<sup>1</sup>

### 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.

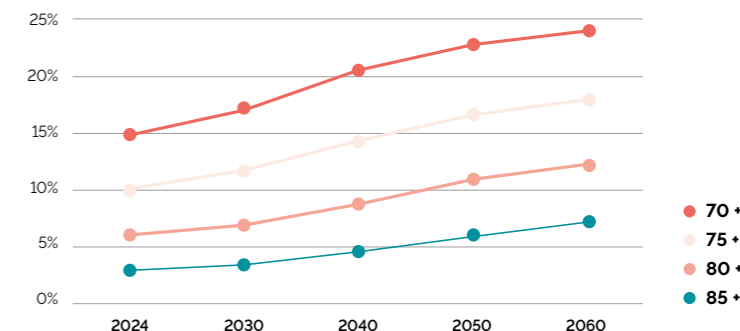
Op Europees niveau is het investeringsvolume in zorgvastgoed de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen (zo is het volume van investeringen in woonzorgcentra in Europa gestegen van ca. 3,5 miljard € in 2017 tot ruim 8 miljard € in 2021). In 2023 en 2024 zijn de 'prime' nettorendementen van woonzorgcentra 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 (%)<sup>2</sup>



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

# 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
<b>Bevolking van 80 jaar en ouder</b>	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
<b># bedden in woonzorgcentra</b>	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
<b>Toekomstige noden</b>	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.
<b>Exploitanten</b>	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%.
<b>Investeringsvolume</b>	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)
<b>'Prime' nettorendement</b>	4,50% (6,5% - 7,5% voor vastgoed in het middensegment)	5,0% - 5,25%	ca. 5,1%	ca. 5,0%
<b>Andere opmerkingen</b>	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
<b>Bevolking van 80 jaar en ouder</b>	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
<b># bedden in woonzorgcentra</b>	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
<b>Toekomstige noden</b>	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.
<b>Exploitanten</b>	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.
<b>Investeringsvolume</b>	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)
<b>'Prime' nettorendement</b>	ca. 5,0%	ca. 5,0% - 5,5%	ca. 5,5%	ca. 5,5%
<b>Andere opmerkingen</b>		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

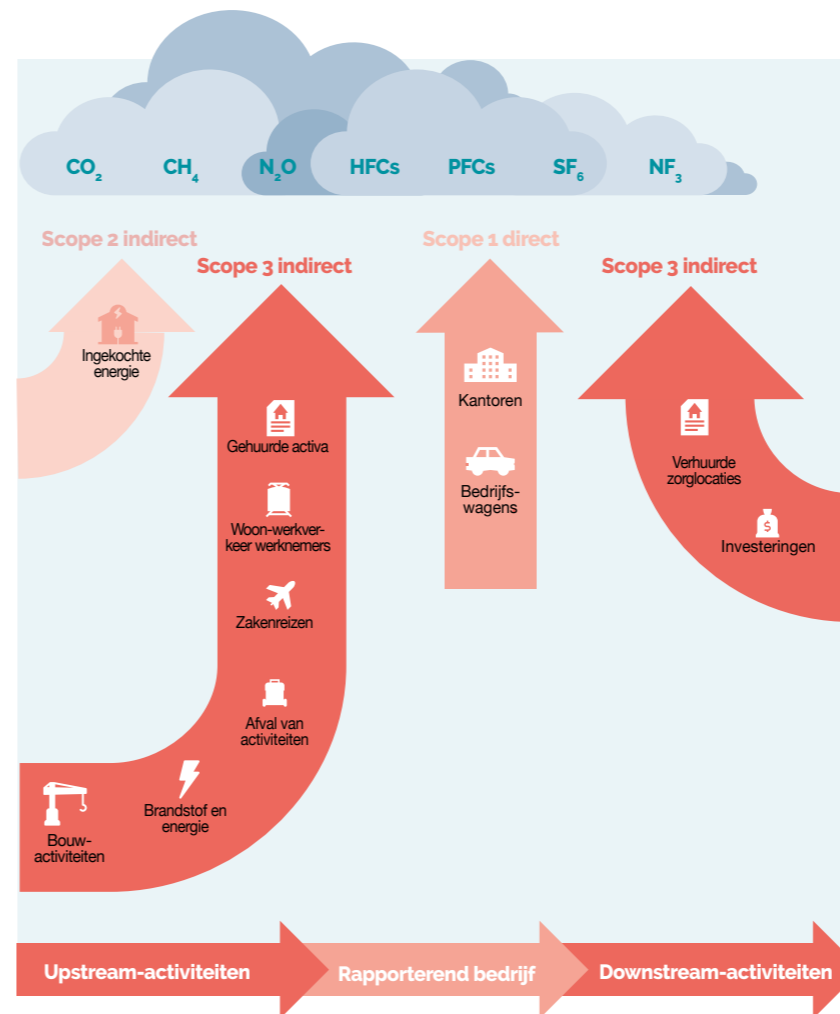
## 2.2 Onze impact op de klimaatverandering beperken

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 <sup>1</sup>

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

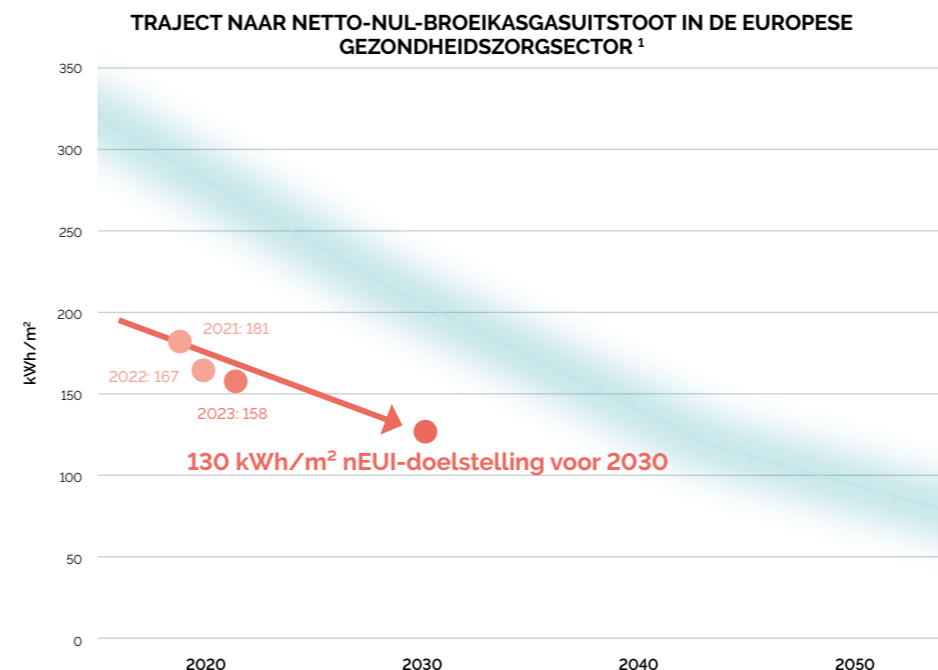
Om klimaatneutraal te worden, implementeert Aedifica een netto-nul-broeikasgastraject dat elk aspect van de bedrijfsactiviteiten omvat. Elk van deze activiteiten draagt bij tot onze doelstelling om tegen 2050 de uitstoot van broeikasgassen tot netto-nul te reduceren. Het zal een ambitieuze uitdaging 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/m<sup>2</sup>, 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

#### Ontwikkeling

#### Acquisities en desinvesteringen

#### Bestaande investeringen

#### Samenwerking met exploitanten

#### Bedrijfsbeheer

### Acties voor dit decennium

- Levenscyclusanalyses uitvoeren
- Richtlijnen voor duurzame ontwikkeling invoeren
- Een gebouwenpaspoort invoeren om de 'embodied carbon' te meten
- ESG-analyses uitvoeren bij acquisities
- Gebruik maken van op CRREM gebaseerde trajecten
- Instrument voor de evaluatie van gebouwen uitrollen
- Prestaties benchmarken
- Doelstellingen vastleggen op land- en gebouwniveau
- Groene investeringen
- Groene huurcontracten uitrollen en exploitanten informeren
- Operator Days organiseren
- Slimme meters installeren
- Monitoren en compenseren van CO<sub>2</sub>-impact
- Medewerkers opleiden
- Reisbeleid vergroenen

# 158 kWh/m<sup>2</sup>

Aedifica effectief in 2023<sup>2</sup>

# 130 kWh/m<sup>2</sup>

nEUI-doelstelling voor 2030

De netto-intensiteit van het energieverbruik (nEUI) daalde met 5% van 167 kWh/m<sup>2</sup> in 2022 tot 158 kWh/m<sup>2</sup> in 2023, gewogen op het bruto-binnenoppervlak. Volgens CRREM wordt het bruto-binnenoppervlak gebruikt om te voorkomen dat de indicator wordt vertekend door niet-verwarmde oppervlakken zoals overdekte parkeergarages. Met een dekkingsgraad van 86% van de energiegegevens geeft deze indicator een robuust beeld van de energie-efficiëntie van onze portefeuille.

Gebrek aan standaardisatie in meetcodes kan een grote impact hebben op de berekening van deze KPI: op basis van een alternatieve definitie waarbij het brutovloeroppervlak of het bruto-buitenoppervlak wordt gebruikt, zou onze netto-intensiteit van het energieverbruik in 2023 dalen tot 148 kWh/m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup>).

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/duurzaamheids certificering en gezondheids- en veiligheidskwesties.

## Building assessment framework



### Onderhoud

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



### Duurzaamheid

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



### Compliance

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

# INHOUD

## INHOUD

### 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 EPC<sup>1</sup> 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:

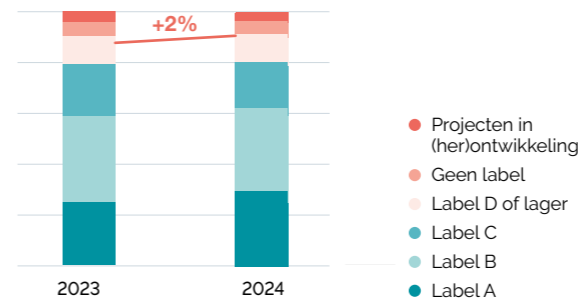
- Voor nieuwe ontwikkelingsprojecten zal ons framework voor duurzame ontwikkeling helpen om onze doelstellingen voor energie-intensiteit te behalen.
- Op basis van het building assessment framework voor bestaande gebouwen zullen renovatieplannen worden onderzocht met de exploitanten.
- Financiering via 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 vastgoedrotatie 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-NIVEAU<sup>2</sup>  
(% VAN TOTALE M<sup>2</sup> VAN PORTEFEUILLE)



Cert-Tot	Vloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, 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 kleurschema'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
- Investering: ca. 16 miljoen €<sup>1</sup>

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/m<sup>2</sup> voldoet ons gloednieuwe woonzorgcentrum aan de eisen van de hoge energie-efficiëntienorm 'KfW-EH 40+PV'.

1. Inclusief grondpositie en bouwwerken.



### Espoo Kuurinkallio

- In-house ontwikkelingsproject
- Ligging: Espoo – Finland
- Opgeleverd in mei 2024
- Capaciteit: 26 bewoners & 60 kinderen
- Investering: 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 rustgevende 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

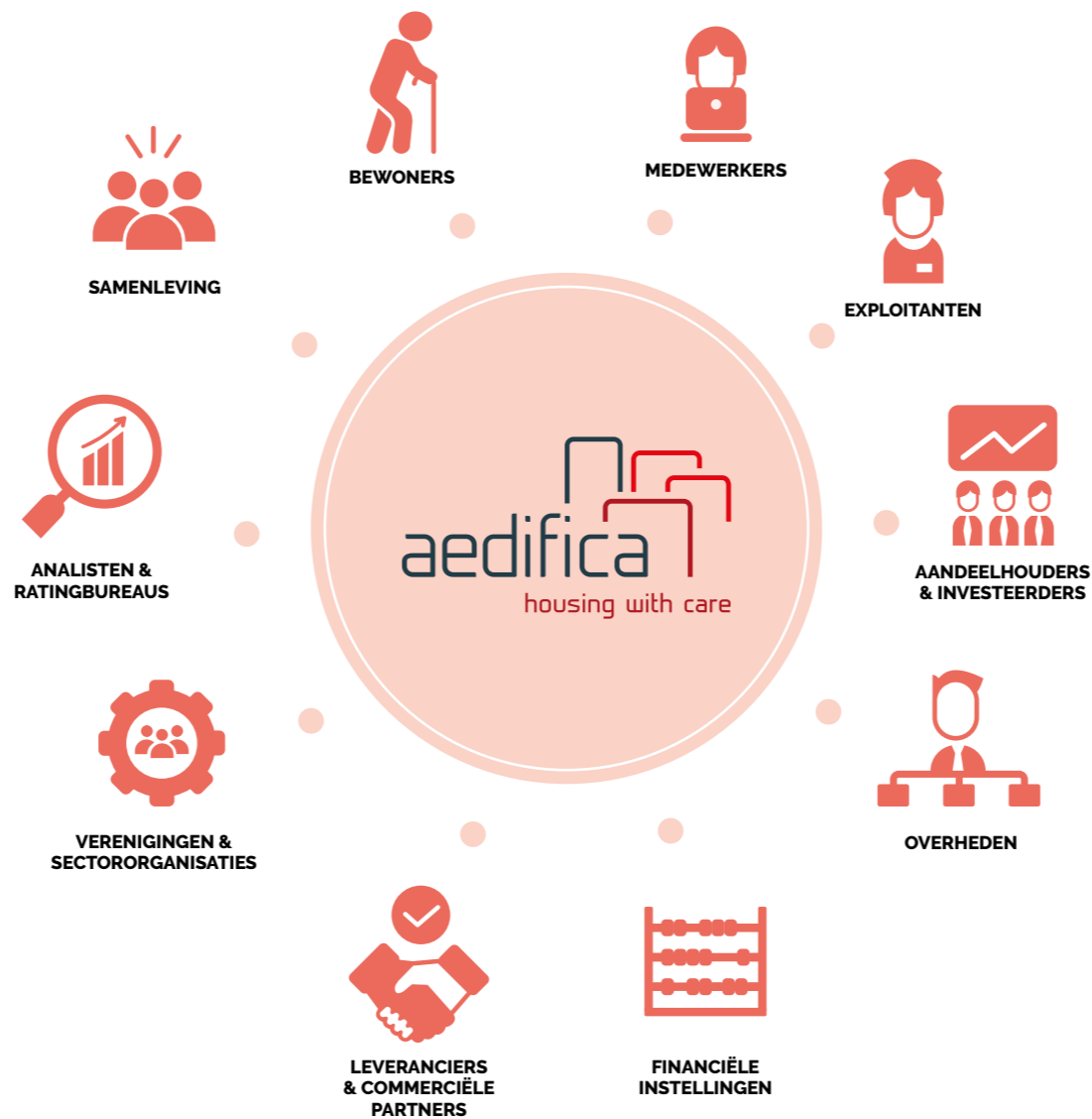
Financial review

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



# 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 woonzorgcentra<sup>1</sup> 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 woonzorgcentra<sup>2</sup> 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 huurgeden.



#### 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 exploitantensurvey blijkt dat ecologische duurzaamheid 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 portefeuille<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> In tegenstelling tot voorgaande jaren wordt het cijfer dat huurovereenkomsten met een groene huurbijlage 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.

# 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 hardlooptwedstrijden, 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

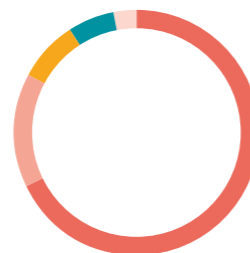
### Bijdragen aan de samenleving door kwaliteitsvolle zorglocaties aan te bieden

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 woonzorglocaties, 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 marktleaders (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 werplek, 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

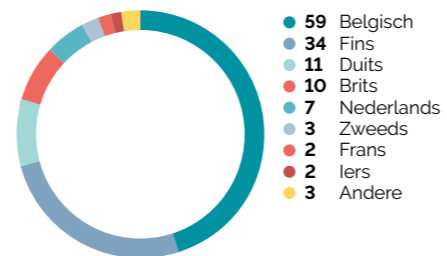
**2.806**

uren opleiding (+6%)

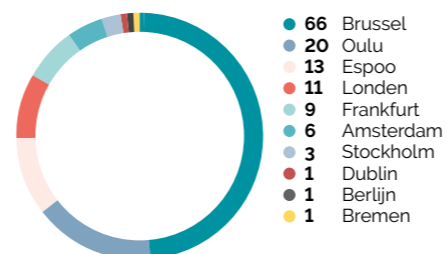
**21,4**

gemiddeld aantal opleidingsuren per medewerker (+2%)

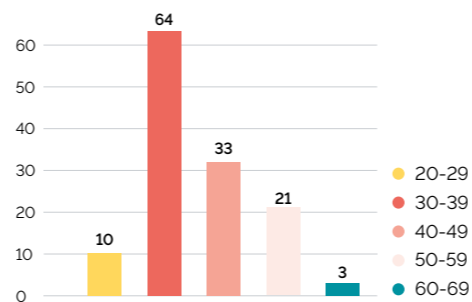
### NATIONALITEITEN



### VERDELING VAN HET PERSONEEL PER KANTOOR



### LEEFTIJD VAN DE MEDEWERKERS (IN JAREN)



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



### Medewerkersurvey

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 medewerkersurvey 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 medewerkersurvey 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



**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) <sup>1</sup>

Diversity-Emp in 2024	Vrouwen		Mannen	
	(headcount)	(%)	(headcount)	(%)
Medewerkers <sup>2</sup>	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
<b>Medewerkers <sup>3</sup></b>				
Vrouwen	45	36%	42,40	85%
Mannen	81	64%	81,00	
<b>Uitvoerend comité <sup>4</sup></b>				
Vrouwen	1	25%	1	127%
Mannen	3	75%	3	
<b>Raad van bestuur <sup>5</sup></b>				
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 Venootschap worden aangeboden, kunnen medewerkers ook externe cursussen volgen. Daarbij gaat het om functiespecifieke opleidingen, zoals postgraduateprogramma'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.

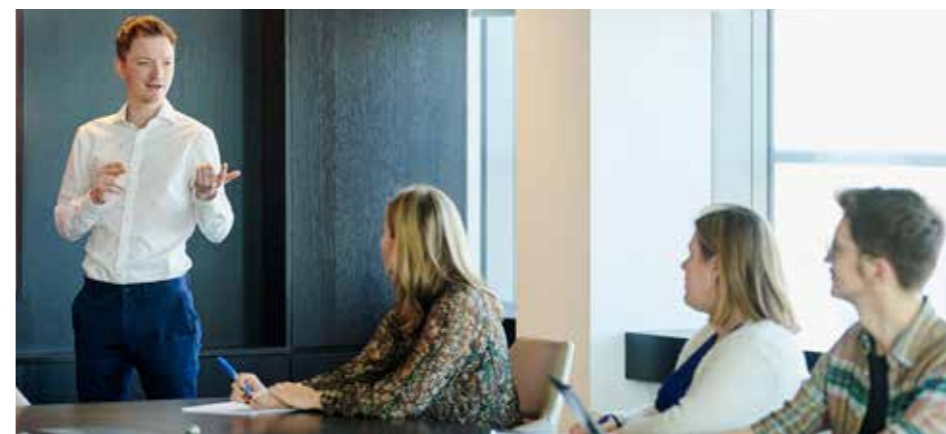
Binnen dit deel van de Academy wordt een groot deel van het programma in-house ontwikkeld. Zo stimuleren we het uitwisselen van kennis tussen medewerkers onderling: mensen die gespeci-

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 <sup>1</sup>	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 te 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, marktmissbruik 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 mensenrechtenebeleid).

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 leidinggevenden 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.



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

#### 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.



# 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 gefinancierder 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 minimumnormen 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 prestatemaatstaf (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 prestatemaatstaven 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 prestatemaatstaven 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 <sup>1</sup>

**89,0%**

indekkingsgraad

**8,5**

Nettoschuld/EBITDA <sup>2</sup>

**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 prestaties <sup>1</sup>

### 1.1 Investerings en desinvesteringen in 2024

Nieuwe investeringen & ontwikkelingen	Type	Ligging	Datum	Investering <sup>2</sup> (miljoen €)	Pipeline <sup>3</sup> (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
<b>België</b>								
Franki	Acquisitie	Luik	19/12/2024	29	-	-	WAULT 19 jaar - NNN	Vulpia
<b>Nederland</b>								
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
<b>Verenigd Koninkrijk &amp; Kanaaleilanden <sup>4</sup></b>								
St. Joseph's Convent <sup>5</sup>	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 <sup>6</sup>	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
<b>Finland</b>								
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
<b>Totaal</b>				<b>128,5</b>	<b>59</b>			

# 188mln €

aan nieuwe investeringen en ontwikkelingen

- 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](http://www.aedifica.eu)) of via een eenvoudig verzoek aan het hoofdkantoor.
- De bedragen in deze kolom omvatten de conventionele aanschaffingswaarde van de grondposities en de bestaande gebouwen. Deze investeringen genereren vaak huurinkomsten (ook sites die in aanbouw zijn genereren al beperkte huurinkomsten (behalve in Finland en Zweden), met name op de reeds verworven terreinen).
- De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren. De ontwikkelingsprojecten staan opgelijst in het overzicht van het investeringsprogramma (zie pagina 43).
- Bedragen in GBP werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.
- Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2024 (zie pagina 76).
- 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 <sup>1</sup> (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
<b>België</b>				<b>27</b>		
Résidence le Douaire <sup>2</sup>	Forward purchase	Anderlues	27/06/2024	17	27 jaar - NNN	Vulpia
Résidence Véronique	Uitbreiding	Somme-Leuze	31/12/2024	10	27 jaar - NNN	Vulpia
<b>Duitsland</b>				<b>35</b>		
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
<b>Nederland</b>				<b>12,5</b>		
De Volder Staete	Ontwikkeling	Almere	12/06/2024	12,5	25 jaar - NNN	Amado Zorg
<b>Verenigd Koninkrijk &amp; eiland Man <sup>3</sup></b>				<b>77,5</b>		
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
<b>Finland</b>				<b>95,5</b>		
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 <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	Ontwikkeling	Oulu	31/12/2024	4	15 jaar - NN	Meerdere huurders
<b>Zweden <sup>3</sup></b>				<b>20,5</b>		
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
<b>Ierland</b>				<b>28,5</b>		
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)
<b>Totaal</b>				<b>296,5</b>		

# 31 projecten

opgeleverd voor een  
totaalbedrag van  
297 miljoen €

- 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 grondposities omvatten.
- 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.
- Bedragen in GBP en SEK werden omgezet in EUR op basis van de wisselkoers op datum van de transactie.
- Initieel aangekondigd als 'Järvenpää Auertie'.
- 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 €)
<b>België</b>			<b>18,7</b>
Seniorenhof	Tongeren	29/04/2024	
Les Jardins de la Mémoire <sup>1</sup>	Anderlecht (Brussel)	05/07/2024	
Résidence Exclusiv	Evere (Brussel)	04/09/2024	
<b>Duitsland</b>			<b>18,9</b>
Park Residenz <sup>2</sup>	Neumünster	15/11/2024	
Am Schäfersee	Berlijn	02/12/2024	
<b>Nederland</b>			<b>33,5</b>
Natatorium (grondpositie)	Velp	31/03/2024	
Holland	Baarn	15/07/2024	
Moleneik	Deventer	15/07/2024	
Villa Walgaerde	Hilversum	15/07/2024	
<b>Verenigd Koninkrijk &amp; Kanaaleilanden<sup>3</sup></b>			<b>26,1</b>
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 <sup>2</sup>	St. Helier	19/12/2024	
<b>Zweden<sup>3</sup></b>			<b>0,4</b>
Marmormjöllet 9 (grondpositie)	Huddinge	12/03/2024	
<b>Totaal</b>			<b>97,6</b>

Aedifica's strategische vastgoedrotatieprogramma stoelt op twee principes:

- het managen en verbeteren van de samenstelling en de kwaliteit van de portefeuille, en
- het recyclen van kapitaal dat kan worden geherinvesteerd 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 <sup>1</sup> (miljoen €)	Oplevering	Huurcontract	Uitbater
<b>Finland</b>				-	<b>11</b>			
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
<b>Totaal</b>				-	<b>11</b>			

Voltooide projecten	Type	Ligging	Datum	Investering <sup>2</sup> (miljoen €)	Huurcontract	Uitbater
<b>Verenigd Koninkrijk &amp; Kanaaleilanden <sup>3</sup></b>				<b>19,5</b>		
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
<b>Finland</b>				<b>26</b>		
Oulu Satamatie 34 <sup>4</sup>	Ontwikkeling	Oulu	02/01/2025	26	15 jaar - NN	Meerdere huurders
<b>Totaal</b>				<b>45,5</b>		



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

**11 mln €**  
aan nieuwe investeringen

**3 projecten**  
opgeleverd voor een  
totaalbedrag van ruim  
45 miljoen €

1. De bedragen in deze kolom zijn de budgetten voor ontwikkelingsprojecten die Aedifica zal financieren.
2. De bedragen in deze kolom omvatten uitsluitend de uitgevoerde werken, met uitzondering van het investeringsbedrag 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).



# 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 €)
<b>Nederland</b>			<b>7,8</b>
Huize Ter Beegden	Beegden	06/03/2025	
Martha Flora Hoorn	Hoorn	06/03/2025	
<b>Zweden<sup>1</sup></b>			<b>90,9</b>
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	
<b>Totaal</b>			<b>98,7</b>



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](#).

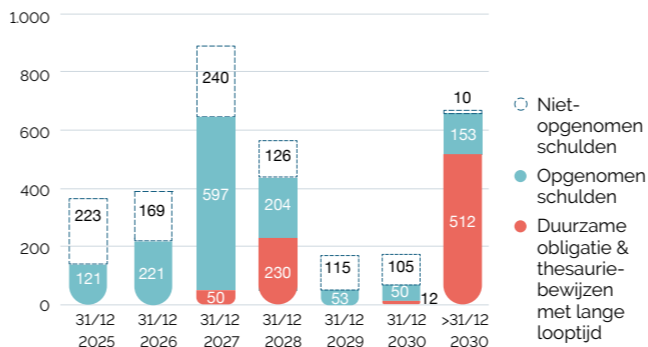
### 1.3.3 Financiële schulden

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.

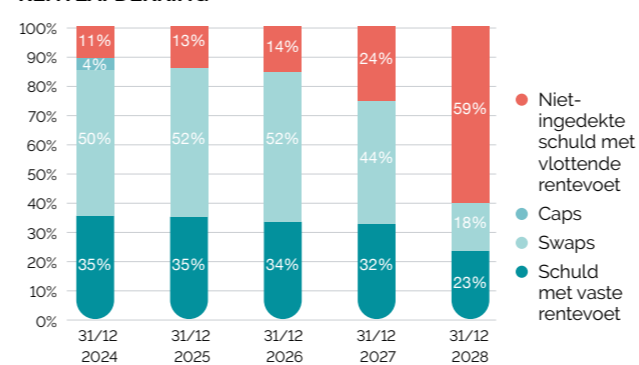
Daarnaast slaagde Aedifica erin om de kost van de schulden te optimaliseren door de uitgifte van kortlopende thesauriebewijzen te verhogen met 71 miljoen €. Het totale bedrag aan kortlopende thesauriebewijzen belooft 314 miljoen € en wordt integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen in geval van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

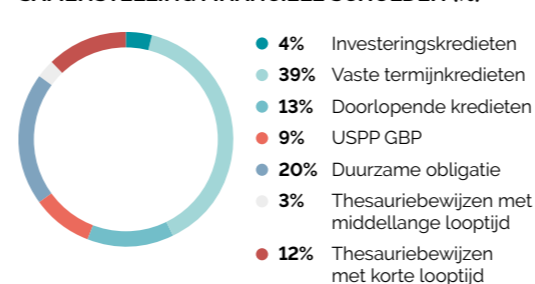
## VERVALDATA FINANCIËLE SCHULDEN (IN MILJOEN €)



## RENTEAFDEKKING <sup>1</sup>



## 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 <sup>2</sup> (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	-
<b>Totale schuld op 31 december 2024</b>	<b>3.191</b>	<b>2.204</b>	<b>314</b>

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<sup>1</sup> 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 ingedeekt 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 Framework<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>

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

#### VERDELING VOLGENS CATEGORIE



#### VERDELING VOLGENS GEOGRAFISCH GEBIED



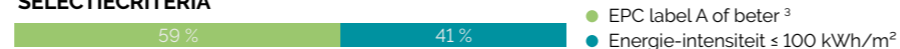
#### VERDELING NIEUWE FINANCIERING VS. HERFINANCIERING



#### VERDELING VAN IN AANMERKING KOMENDE ACTIVA (ACTIVA, KAPITAALUITGAVEN)



#### SELECTIECRITERIA



	Activa	Oppervlakte	Bedrag
EPC label A of beter <sup>3</sup>	41 activa	152.000 m <sup>2</sup>	410 miljoen €
Energie-intensiteit ≤ 100 kWh/m <sup>2</sup>	26 activa	117.000 m <sup>2</sup>	289 miljoen €
<b>Totaal</b>	<b>67 activa</b>	<b>269.000 m<sup>2</sup></b>	<b>699 miljoen €</b>

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 m <sup>2</sup>	56 miljoen €	A
Vast termijnkrediet 2021	5 activa	14.000 m <sup>2</sup>	41 miljoen €	A
Obligatie 2021	48 activa	195.000 m <sup>2</sup>	502 miljoen €	A
Banklening 2022	6 activa	42.000 m <sup>2</sup>	100 miljoen €	B
<b>Totaal</b>	<b>67 activa</b>	<b>269.000 m<sup>2</sup></b>	<b>699 miljoen €</b>	

#### 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](#)

- 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.
- 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).
- 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/m<sup>2</sup>.

# 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

(x 1.000 €)

	31/12/2024	31/12/2023
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
Exploitiemarge* (%)	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
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>234.581</b>	<b>219.579</b>
Noemer (IAS 33)	47.550.119	43.706.129
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep) per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>4,93</b>	<b>5,02</b>
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
<b>Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>204.831</b>	<b>24.535</b>
Noemer (IAS 33)	47.550.119	43.706.129
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeelhouders van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>4,31</b>	<b>0,56</b>



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 <sup>1</sup> )	Var. (%) <sup>2</sup>
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	-	-
<b>Totaal</b>	<b>82.006</b>	<b>83.762</b>	<b>85.277</b>	<b>87.093</b>	<b>338.138</b>	<b>314.174</b>	<b>+3,3%</b>	<b>+7,6%</b>

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<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>** 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<sup>3</sup> zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór variaties in reële waarde<sup>2</sup>** 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<sup>3</sup> (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 Immove NV (sinds 31 maart 2019 geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode).

De **EPRA Earnings<sup>3</sup>** (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<sup>1</sup>

aangekondigd in het tussentijds financieel verslag van het 3<sup>de</sup> 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<sup>3</sup> 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<sup>1</sup> wordt voor elk land in de lokale munteenheid weergegeven. De totale variatie bij ongewijzigde portefeuille<sup>1</sup> 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 waarderingdeskundigen geschat werd op 31 december 2024. Het omvat tevens 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 voorzichtigheids halve voor gekozen om een gemeenschappelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen vanaf het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016. Elk jaar heeft de Groep de toepassing van dit regime aangevraagd.

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 provisie 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 kasstromen uit het VK aan het resultaat van de Groep te verhogen, heeft Aedifica beslist om in het Verenigd Koninkrijk onder het REIT-regime te opereren.

In die context heeft Aedifica haar vastgoedactiviteiten in het VK, Jersey en het eiland Man ondergebracht in de recent opgerichte vennootschap AED UK Holdings Ltd. Deze niet-beursgenoteerde entiteit, die volledig in handen is van Aedifica, controleert nu de aandelen van alle Britse dochterondernemingen binnen de Aedifica-groep. Op 30 januari 2024 heeft de holding HMRC op de hoogte gebracht van haar intentie om een REIT te worden. Als gevolg 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
<b>Totaal activa</b>	<b>6.463.824</b>	<b>6.176.811</b>
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
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>6.463.824</b>	<b>6.176.811</b>
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 40<sup>1</sup> 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 2024<sup>2</sup> 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

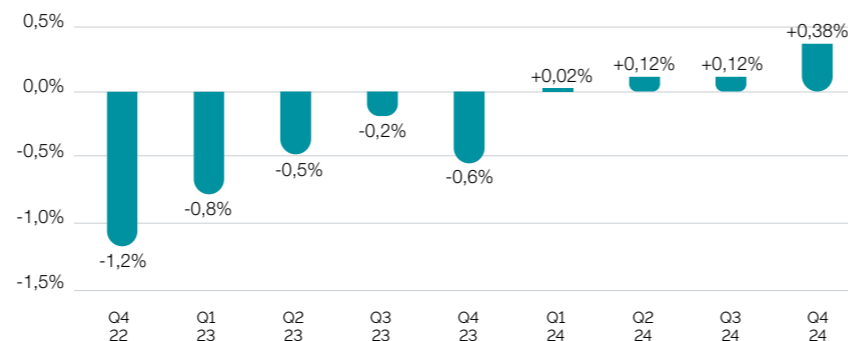
### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



EVOLUTIE VAN EXPERTWAARDERINGEN PER KWARTAAL BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE (IN %)



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 €).

### 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 huurdekking<sup>1</sup> over twaalf maanden van de 'gestabiliseerde' activa in Aedifica's portefeuille in het Verenigd Koninkrijk 2,4x.

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 <sup>1</sup>
Nettoactiefwaarde vóór variaties in reële waarde van de inbedrijfstellinginstrumenten*	75,70	73,86
Effect van de variaties in reële waarde van de inbedrijfstellinginstrumenten	0,91	1,34
<b>Nettoactiefwaarde</b>	<b>76,61</b>	<b>75,20</b>
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 inbedrijfstellinginstrumenten <sup>2</sup>, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel <sup>1</sup> 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 <sup>3</sup>

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 vloeiën 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 <sup>4</sup> 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% <sup>5</sup> 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen, aangezien het bedrag ervan hoger is dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar.

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 inbedrijfstellinginstrumenten van +0,91 € per aandeel op 31 december 2024 stemt overeen met de reële waarde van de inbedrijfstellinginstrumenten 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
<b>EPRA Earnings*</b>	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
<b>EPRA Net Reinstatement Value*</b>	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
<b>EPRA Net Tangible Assets*</b>	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
<b>EPRA Net Disposal Value*</b>	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
<b>EPRA Net Initial Yield* (NIY)</b>	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%
<b>EPRA Topped-up NIY*</b>	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%
<b>EPRA Vacancy Rate*</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,1%	0,1%
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*</b>	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	14,2%	15,4%
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*</b>	Administratieve en operationele kosten (zonder de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	14,1%	15,4%
<b>EPRA LTV*</b>	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

- 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.
- Waardering van vastgoedbeleggingen:** er worden geen hypothesen gemaakt over schommelingen in de reële waarde van de portefeuille. Veranderingen in de reële waarde van de portefeuille hebben geen invloed op de EPRA Earnings\*.
- Gemiddelde rentevoet, na activering van intercalaire interesten:** 2,1%, op basis van de Euribor rentecurve op 10 februari 2025, bankmarges en lopende indekkingen. De indekkingsgraad wordt geschat op ca. 87% tegen eind 2025.
- 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

- 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.
- Vastgoedkosten:** de hypothesen betreffende de vastgoedkosten hebben betrekking op kosten van intern en extern vastgoedbeheer (managementkosten, enz.), onderhouds- en renovatiekosten, belastingen en onroerende voorheffing, en verzekeringen.
- Exploitatiekosten en vaste kosten:** deze raming houdt onder andere rekening met personeelskosten, kosten in verband met IT, kantoren en consultancy-diensten, administratieve en boekhoudkundige kosten en de kosten die rechtstreeks verband houden met de notering van de aandelen van de Vennootschap.
- Investeringsprogramma:**
  - Oplevering van projecten uit de toegezegde pipeline ten bedrage van 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: continuus**



**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 €) <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	34,1%	40,1%
Brutodividend per aandeel (in €) <sup>5</sup>	3,90	3,80
Brutodividendrendement <sup>6</sup>	6,9%	6,0%

#### TOTAL RETURN



- Aedifica total return
- EPRA Belgium total return
- EPRA Europe total return

#### MARKTKAPITALISATIE (IN MILJOEN €)



#### WAARDECREATIE (IN MILJOEN €)



- 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.
- 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.
- Rekening houdend met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.
- Geannualiseerd totaal volume van verhandelde aandelen gedeeld door het totale aantal genoteerde aandelen, volgens de definitie van Euronext.
- 2024: dividend dat zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.
- 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 €

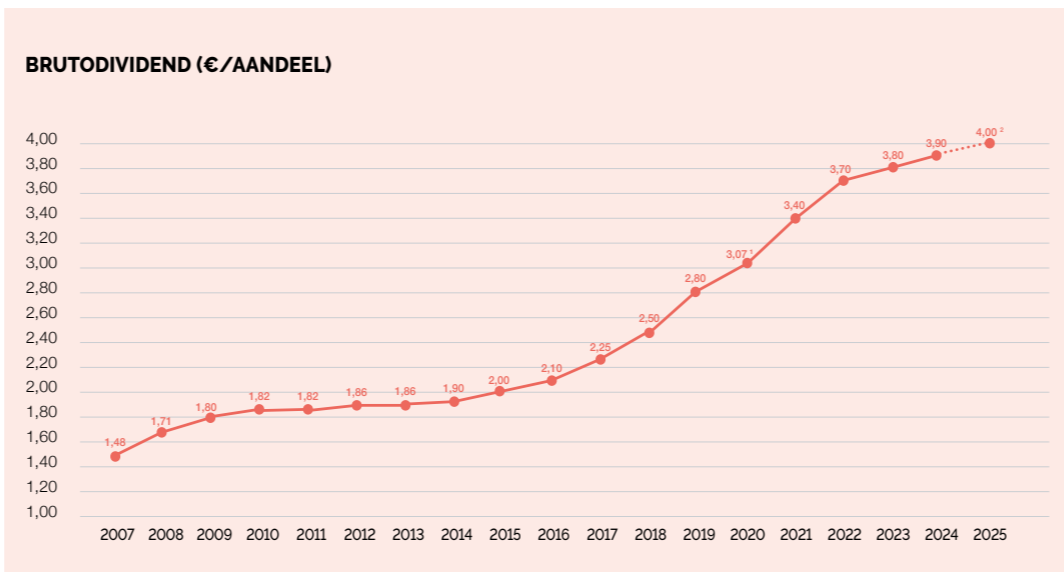
## 3.3 Roerende voorheffing

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

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.

	# 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%
<b>Totaal</b>			<b>100%</b>



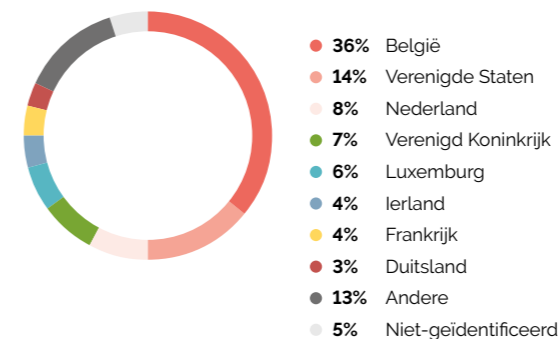
SENIORENQUARTIER GERA - WOONZORGCENTRUM IN GERA (DE)

## 3.5 Agenda van de aandeelhouder<sup>1</sup>

### 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 AANDEELHOUDERSBESTAND<sup>2</sup>



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



'Zowel kinderen als personeel zijn meer dan tevreden over het nieuwe kinderdagverblijf. Ze waren immers zelf betrokken bij het ontwerp.'

# Corporate Governance verklaring



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



Eind 2021 heeft Aedifica's lokale Finse team een state-of-the-art kinderdagverblijf opgeleverd in Oulu. Sindsdien worden er dagelijks 150 kinderen opgevangen in 8 groepen. Zowel kinderen als personeel zijn meer dan tevreden over het nieuwe gebouw. Ze waren immers zelf betrokken bij het ontwerp.

Op voorstel van de kinderen werd er in de tuin een trampoline geplaatst en werd er binnen een klimmuur geïnstalleerd. De wensen van het personeel waren praktischer van aard: ruimtes die functioneel kunnen worden aangepast naargelang de noden, voldoende sanitaire voorzieningen en 'modderkamers' waarin ze gemakkelijk van kleding kunnen wisselen wanneer er buiten sneeuw ligt.

Het kinderdagverblijf wordt omzoomd door een speelplaats en een avonturenbos. De façade weerspiegelt de architectuur van het nabijgelegen schoolgebouw, waardoor het gebouw naadloos aansluit bij de omgeving.

#### 'Valjastie'-kinderdagverblijf in Oulu (Finland)

- Investering: ca. 5 miljoen €
- In-house ontwikkeling opgeleverd in november 2021
- Publieke exploitant: stad Oulu
- Aedifica's lokale team kreeg het project toegewezen na het winnen van een publieke aanbestedingsprocedure



# 99%

aanwezigheidsgraad bij vergaderingen van de raad van bestuur en comités

Nieuw beleid tegen belastingontduiking & AI-beleid

Compliancetraining voor alle werknemers, leden van het uitvoerend comité en bestuurders

Herwerkt remuneratiebeleid dat nog meer rekening houdt met de belangen van aandeelhouders

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

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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

Deze regels voor transparant, ethisch en duurzaam bestuur gericht op waardecreatie op lange termijn voor alle belanghebbenden (aandeelhouders, huurders en hun bewoners, werknemers, de gemeenschap en het milieu) worden weerspiegeld in de diverse interne beleidslijnen<sup>1</sup> van Aedifica:

- statuten
- corporate governance charter
- gedragscode, met verwijzing naar:
  - dealing code
  - speakup-beleid
  - anti-omkappings- en corruptiebeleid
  - intern privacy beleid
  - mensenrechtenbeleid
  - milieubeleid
  - charter voor verantwoorde leveranciersrelaties
  - social media beleid
  - antiwitwasbeleid
  - beleid tegen belastingontduiking
  - Artificial Intelligence-beleid
  - remuneratiebeleid

<sup>1</sup> Zie ook sectie 3. 'Ethiek, compliance en integriteit' op pagina 70 voor meer informatie over de gedragscode en onderliggend beleid.

## 1. Governance model en structuur

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

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

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

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

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

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

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

### Raad van bestuur

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

### Audit- en risicocomité

- In het algemeen: staat de raad van bestuur bij in het vervullen van zijn toezichthoudende verantwoordelijkheden voor controledoel-einden in de ruimste zin van het woord, met inbegrip van het verzekeren van de interne controle van de Vennootschap.
- Bij de uitvoering van zijn taak heeft het audit- en risicocomité als voornaamste taken:
  - toezicht op het financiële rapporteringsproces en het rapporteringsproces inzake duurzaamheidsinformatie;
  - toezicht op de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle, risicobeheer en duurzaamheidsrapportering;
  - toezicht op de interne audit en de doeltreffendheid ervan;
  - toezicht op de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, met inbegrip van het toezicht op de vragen en aanbevelingen van de commissaris en de informatie die aan de aandeelhouders en de markt wordt verstrekt;
  - toezicht op de assurance m.b.t. duurzaamheidsinformatie;

RAAD VAN BESTUUR			
Audit- en risicocomité	Benoemings- en remuneratiecomité	Investeringscomité	Risk Manager Compliance Officer Interne Auditor
UITVOEREND COMITÉ			
G10 - Country managers		Sustainability Steering Committee	



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

- toezicht op de externe audit, met inbegrip van de beoordeling en controle van de onafhankelijkheid van de commissaris en de gepastheid van de levering van niet-audit-diensten;
- het regelmatig rapporteren aan de raad van bestuur over de uitoefening van zijn taken en in elk geval wanneer de raad van bestuur de voor publicatie bestemde jaarrekening, geconsolideerde jaarrekening en verkorte financiële overzichten opstelt, alsook met betrekking tot het resultaat van de assurance op duurzaamheidsinformatie.

### Benoemings- en bezoldigingscomité

Staat de raad van bestuur bij door.

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

### Investeringscomité

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

### Risk manager

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

### Compliance Officer

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

### Interne Audit

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

### Uitvoerend comité

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

### G10 - Country managers

Verzekert als overleg- en discussieplatform tussen de country managers en het uitvoerend comité:

- de grensoverschrijdende communicatie tussen de verschillende teams van Aedifica Groep, met inbegrip van de uitwisseling van relevante ervaringen uit de verschillende lokale vastgoedmarkten waarin Aedifica actief is;
- de afstemming van de doelstellingen van alle onderdelen van Aedifica Groep;
- de deelname van alle onderdelen van Aedifica Groep aan de vaststelling en uitvoering van het beleid van Aedifica Groep.

### Sustainability Steering Committee

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

## 2. Referentiecode

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

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

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



TWEE POORTEN  
WOONZORGCENTRUM IN TIENEN (BE)

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 3. Interne controle en risicobeheer

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

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

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

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

Aedifica baseert zijn systeem voor risicobeheer en interne controle op het COSO-model voor interne controle (Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission – [www.coso.org](http://www.coso.org)).

Dat model (versie 2013) definieert de vereisten van een doeltreffend systeem voor interne controle aan de hand van zeventien principes, verdeeld over vijf componenten:

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

#### Omgeving voor interne controle

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

- Inzake ethiek: Aedifica heeft diverse interne beleidslijnen die gelden voor haar bestuurders, leden van het uitvoerend comité en haar werknemers. Er is een ethisch charter ('gedragscode') dat volledig werd herzien in 2023 (zie pagina 70 over de gedragscode).
- Inzake integriteit: Aedifica voldoet aan de wettelijke eisen rond belangenconflicten (zie hieronder). Daarnaast heeft Aedifica ook een beleid ter preventie van misbruik van het financiële systeem voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme, evenals een beleid tegen belastingontduiking.

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

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

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

Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een audit- en risicocomité, een benoemings- en bezoldigingscomité, een investeringscomité en een uitvoerend comité waarvan de rollen

hierboven worden beschreven. De leden van het uitvoerend comité zijn verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de Vennootschap en de uitvoering van de strategie in overeenstemming met de duurzaamheidsdoelstellingen, waarover ze regelmatig rapporteren aan de raad van bestuur. Het uitvoerend comité is ook verantwoordelijk voor de uitvoering en de doeltreffendheid van de maatregelen rond interne controle en risicobeheer.

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

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

**Principe 5: de organisatie wijst individuen op hun verantwoordelijkheden op het gebied van interne controle bij het verwezenlijken van de doelstellingen.**

Tijdens de voorbije jaren is een 'Target Operating Model' ontwikkeld. Wanneer het werd geïmplementeerd is een RACI-matrix opgesteld die de rol van elk departement in de organisatie beschrijft. Het acroniem RACI staat voor verantwoordelijk (responsible), aansprakelijk (accountable), geraadpleegd (consulted) en geïnformeerd (informed). Het RACI-framework verduidelijkt verantwoordelijkheden en verzekert dat de

behoefte van onze organisatie worden toegewezen aan de personen die daar verantwoordelijk voor zijn en dat de prestaties van de verantwoordelijken kunnen worden beoordeeld op basis van de verantwoordelijkheden die hen in het framework zijn toegewezen. Elke medewerker heeft minstens één evaluatiegesprek per jaar met zijn verantwoordelijke, op basis van een schema dat de relaties tussen de Vennootschap en de medewerker uitgebreid in kaart brengt. Daarnaast is het bezoldigings- en evaluatiebeleid voor het uitvoerend comité en het personeel gebaseerd op welomschreven en meetbare doelstellingen. In 2022 werd een benchmarkstudie uitgevoerd voor de remuneratie van het uitvoerend comité en in 2023 voor de remuneratie van het personeel.

#### Risicoanalyse

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

Aedifica's doelstellingen worden in dit jaarlijks verslag duidelijk omschreven op pagina 21-22. Inzake risicocultuur stelt de Vennootschap zich voorzichtig en behoedzaam op.

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

De raad van bestuur identificeert en evalueert elk kwartaal Aedifica's voornaamste risico's en publiceert zijn bevindingen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen en tussentijdse verklaringen. Ook buiten de driemaandelijke identificatie- en evaluatieoefeningen worden de risico's op ad-hocbasis opgevolgd door de raad van bestuur tijdens zijn vergaderingen. In dat verband heeft Aedifica een intern instrument opgezet om de risico-evolutie beter op te volgen. Aedifica's blootstelling aan deze risico's werd geëvalueerd en de controles die werden



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

ingevoerd, werden gedocumenteerd aan de hand van dat instrument. De risicoanalyse wordt regelmatig opgevolgd en geeft aanleiding tot remediëringmaatregelen met betrekking tot eventuele kwetsbaarheden. Meer informatie over de risico's is in dit jaarlijks verslag terug te vinden in het hoofdstuk 'Risicofactoren'.

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

Aedifica beseft dat fraude op elk niveau van de organisatie kan optreden en heeft daarom een aantal maatregelen genomen om fraude te vermijden en het risico te beperken.

Deze maatregelen hebben onder andere betrekking op het opzetten van een adequaat systeem van interne controle (met inbegrip van controleactiviteiten – zie ook principe 10 hierna) en het aannemen van diverse beleidsrichtlijnen (gedragscode, die regels bevat inzake deugdelijke boekhoudpraktijken en het ongeoorloofd gebruik van bedrijfsmiddelen, het anti-omkops- en corruptiebeleid, het beleid tegen belastingontduiking en het beleid tot preventie van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme). Elke poging tot fraude wordt onmiddellijk onderzocht om de mogelijke gevolgen voor de Vennootschap te beperken en verdere pogingen te voorkomen.

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

Belangrijke veranderingen worden continu geïdentificeerd en geanalyseerd, zowel door het uitvoerend comité als de raad van bestuur, en geformaliseerd in de 'risk universe tool'. Die analyse wordt verwerkt in het hoofdstuk 'Risicofactoren'. Als onderdeel van dit proces zijn de afgelopen jaren ook risico's die verband houden met duurzaamheid geïdentificeerd en geïntegreerd in de 'risk universe tool'.

## Controleactiviteiten

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

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

Verder werden de volgende maatregelen geïmplementeerd om de operationele risico's te beheersen:

- Controle van de verschillen tussen budget en reële cijfers, op maandelijkse basis door het uitvoerend comité, en op driemaandelijkse basis door het audit- en risicocomité en de raad van bestuur.
- Dagelijkse controle van de belangrijkste indicatoren, zoals de bezettingsgraad, handelsvoorwaarden, vervallen debiteuren en de kaspositie.
- Het principe van dubbele goedkeuring:
  - ondertekening van contracten: twee bestuurders gezamenlijk of twee leden van het uitvoerend comité gezamenlijk;
  - goedkeuring van bestelbonnen (PO's): PO's worden goedgekeurd door twee leden;
  - goedkeuring van facturen: facturen worden goedgekeurd op basis van de geleverde diensten (3-voudige overeenstemming tussen de waarde van de PO, de waarde van de factuur en de waarde van de 'good receipt'). Wanneer de facturen betrekking hebben op een project of boven een bepaalde drempelwaarde uitstijgen, is er een bijkomende goedkeuring (4-voudige overeenstemming);
  - betaling van facturen: facturen worden betaalbaar gesteld wanneer aan de boven-



staande voorwaarden (3- of 4-voudige overeenstemming) is voldaan. De betaling wordt uitgevoerd door een accountant;

- voor kasoperaties wordt een specifieke delegatie georganiseerd.

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

- renterisico: toepassing van afdekkingen (hoofdzakelijk swaps en caps), uitsluitend afgesloten met referentiebanken;

- risico verbonden aan de bancaire tegenpartij: er wordt een beroep gedaan op verschillende referentiebanken met een sterke kredietwaardigheid om de herkomst van de bankfinanciering te diversifiëren;

- wisselkoersrisico: afdekkingsinstrumenten (hoofdzakelijk termijncontracten) worden gebruikt om toekomstige kasstromen in GBP af te dekken tegen schommelingen van de EUR/GBP-koers. Er is ook een macro-hedge opgezet om de EUR/GBP-schommelingen op de balans te beperken. Een deel van de schuld is in GBP aangegaan, waardoor de wisselkoersschommelingen op de waardering van de gebouwen kunnen worden opgevangen. Na de overname van Hoivatilat

is Aedifica ook blootgesteld aan het EUR/SEK-wisselkoersrisico.

- kredietwaardigheid van de huurders: maandelijkse controle van de belangrijkste KPI van de huurders (EBITDARM, bezettingsgraad, schuldgraad, enz.) en het vermogen om de huur te betalen.

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

De technologie die door de onderneming wordt gebruikt, wordt geselecteerd volgens een 'geïntegreerde systeembenadering'. Aedifica steunt op een volledig operationele ERP (SAP) om haar activiteiten uit te voeren. Voor het beheer van haar schulden gebruikt Aedifica een treasury management system (Reval) dat dagelijks met het ERP communiceert. Aedifica heeft ook een budgeteringsinstrument geïmplementeerd dat de budgettering en de prognoses vergemakkelijkt. De beveiliging van de toegang en de continuïteit van de gegevens van de systemen worden toevertrouwd aan een externe partner op basis van een 'service level agreement'. Bovendien worden de huurcontracten geregistreerd en worden de belangrijkste contracten en docu-

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

menten adequaat bewaard buiten de gebouwen van Aedifica. Tot slot zorgt een IT-afdeling ervoor dat de nodige back-ups en firewalls aanwezig zijn om de toegang tot en de continuïteit van systeemgegevens te beschermen, waarvoor een 'service level agreement' met een betrouwbare partner is afgesloten.

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

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

### Informatie en communicatie

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

Het informatiesysteem dat de Vennootschap gebruikt, laat toe om tijdig betrouwbare en volledige informatie te verkrijgen, waardoor wordt voldaan aan de behoeften inzake interne controle en externe verslaggeving. De Vennootschap is overgeschakeld op één ERP-systeem voor de hele groep (SAP).

Daarnaast gebruikt de Vennootschap specifieke software om operationele processen te ondersteunen:

- 'No Claims' helpt vastgoedmanagers om de operationele risico's voor elk gebouw beter te identificeren en beheersen;
- M-Files' wordt gebruikt om de operationele goedkeuringsstroom voor nieuwe huurcontracten te verbeteren;
- 'Deepki' wordt gebruikt om alle informatie omtrent het verbruik van gebouwen te verzamelen.



LA FERME BLANCHE - WOONZORGCENTRUM IN REMICOURT (BE)

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

Informatie inzake interne controle wordt binnen de Vennootschap op transparante wijze gecommuniceerd zodat voor iedereen duidelijk is wat het beleid, de procedures, de doelstellingen, de rollen en de verantwoordelijkheden binnen de organisatie zijn. De communicatie is aangepast aan de omvang van het bedrijf en bestaat voornamelijk uit algemene personeelscommunicatie, werkvergaderingen, mailverkeer en communicatie via het intranet van het bedrijf.

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

Uitgebreide externe communicatie naar de aandeelhouders en andere stakeholders en transparantie zijn essentieel voor een beurs-

genoteerd bedrijf en Aedifica zet zich hier dagelijks voor in. Externe communicatie over de werking van de interne controle komt voornamelijk aan bod in het jaarverslag. Bovendien zijn de meeste beleidsdocumenten ook gepubliceerd op de website van de Groep.

### Toezicht en monitoring

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

Om de correcte toepassing van de verschillende aspecten van de interne controle te garanderen, heeft Aedifica een interne auditfunctie opgezet die de belangrijkste processen behandelt. De interne audit wordt georganiseerd volgens een meerjarencyclus. De specifieke omvang van de interne audit wordt jaarlijks bepaald in samenspraak met het audit- en risicocomité, de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van de GVV-wet-

geving (mevrouw Katrien Kesteloot, onafhankelijk bestuurder – zie hierboven) en de persoon die de interne audit uitvoert (zie hierboven). Gezien de onafhankelijkheidsvereisten en rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel, heeft Aedifica ervoor gekozen de interne audit uit te besteden aan een gespecialiseerde consultant die onder het toezicht en de verantwoordelijkheid staat van de interne persoon die verantwoordelijk is voor de interne audit.

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

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



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 4. Aandeelhoudersstructuur

Op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen, heeft BlackRock, Inc. (transparantiekennisgeving van 7 oktober 2024) minstens 5% van de stemrechten in Aedifica (zie pagina 92). Geen enkele andere aandeelhouder bezit meer dan 5% van het kapitaal.

De kennisgevingen in het kader van de transparantiewetgeving en de controleketens zijn beschikbaar op de website.

Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 100%. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk Aedifica-aandeel geeft recht op één

stem op de algemene vergadering van aandeelhouders, behalve in de gevallen van schorsing van het stemrecht waarin de wet voorziet. Er is geen enkele wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht.

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

## 5. Raad van bestuur en comités

### 5.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat uit twaalf leden, onder wie zeven onafhankelijken in de zin van artikel 7:87 WvV en artikel 3.5 van de CG Code 2020. De bestuurders zijn opgesomd op de pagina's 101-102. Ze worden benoemd voor een maximale duur van drie jaar door de algemene vergadering, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar.

De volledige biografieën van elk lid van de raad van bestuur zijn beschikbaar op Aedifica's website. Elk lid van de raad van bestuur heeft voor de uitoefening van zijn mandaat binnen Aedifica NV het adres van de zetel van Aedifica NV, Belliardstraat 40 (bus 11), 1040 Brussel (België), als kantooradres gekozen.

Aedifica houdt bij de samenstelling van haar raad van bestuur en haar uitvoerend comité rekening met verschillende diversiteitsaspecten (zoals geslacht, leeftijd, professionele achtergrond, internationale ervaring, enz.), zoals nader toegelicht op de pagina's 106-107.



VAN **LINKS** NAAR **RECHTS**: LUC PLASMAN, RAOUL THOMASSEN, CHARLES-ANTOINE VAN AELST, INGRID DAERDEN, STEFAAN GIELENS, PERTTI HUUSKONEN, ELISABETH MAY-ROBERTI, SVEN BOGAERTS, MARLEEN WILLEKENS, SERGE WIBAUT, KARI PITKIN & KATRIEN KESTELOOT.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



### SERGE WIBAUT

Voorzitter – Onafhankelijk bestuurder  
Lid van het audit- en risicocomité  
& het benoemings- en remuneratiecomité  
Belg – 67 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 23.10.2015
- Einde mandaat: 05.2027

#### Ervaring

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

#### Aandelen in Aedifica

3.000

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe NV, Scottish Widows Europe en Caisse de Prévoyance des avocats, des huissiers de justice et autre indépendants

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

ADE, Alpha Insurance, Securex NV, Eurinvest Partners NV en Beacfin NV



### CHARLES-ANTOINE VAN AELST

Uitvoerend bestuurder  
Chief Investment Officer – Effectieve Leider  
Belg – 39 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08.06.2020
- Einde mandaat: 05.2026

#### Ervaring

Meer dan 15 jaar, begonnen als bedrijfsanalist bij Aedifica en opgeklimmen tot investeringsmanager en Chief Investment Officer.

#### Aandelen in Aedifica

7.164

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van ImmoBe NV

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Bestuurder van Davidis NV



### INGRID DAERDEN

Uitvoerend bestuurder  
Chief Financial Officer – Effectieve Leider  
Belg – 50 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08.06.2020
- Einde mandaat: 05.2026

#### Ervaring

Meer dan 25 jaar, waarvan 10 jaar in vastgoedfinanciering.

#### Aandelen in Aedifica

5.955

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van LCL Data Center

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Bestuurder en zaakvoerder van JIND BV (de vennootschap werd ontbonden en vereffend)



### STEFAN GIELENS, MRICS

Chief Executive Officer – Effectieve Leider  
Belg – 59 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 03.02.2006
- Einde mandaat: 05.2027

#### Ervaring

Bijna 20 jaar als CEO van Aedifica, dat zich onder zijn leiding heeft ontwikkeld van een kleine start-up tot een Europese pure play-investeerder in zorgvastgoed.

#### Aandelen in Aedifica

18.661

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van Happy Affairs BV als vaste vertegenwoordiger van Happy Affairs BV, bestuurder in Antemm NV en Kolmont Holding BV

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Bestuurder van Forum Estates NV



### SVEN BOGAERTS

Uitvoerend bestuurder  
Chief Mergers & Acquisitions Officer – Chief Legal Officer – Effectieve Leider  
Belg – 47 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08.06.2020
- Einde mandaat: 05.2026

#### Ervaring

Meer dan 20 jaar, waarvan 14 jaar als advocaat gespecialiseerd in zakelijke vastgoedtransacties.

#### Aandelen in Aedifica

6.827

#### Andere actieve mandaten

/

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/



### PERTTI HUUSKONEN

Onafhankelijk bestuurder  
Lid van het investeringscomité  
Fin – 68 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 08.06.2020
- Einde mandaat: 05.2026

#### Ervaring

Bijna 40 jaar in de vastgoedsector, waaronder diverse leidinggevende functies.

#### Aandelen in Aedifica

5.170

#### Andere actieve mandaten

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

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Vice-voorzitter van de raad van bestuur van KPY Novapolis Oy en (vice-) voorzitter van de raad van bestuur van Hoivatilat Oy



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



### KATRIEN KESTELOOT

Onafhankelijk bestuurder  
Lid van het audit- en risicocomité  
Verantwoordelijk voor de interne audit  
Belg – 62 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 23.10.2015
- Einde mandaat: 05.2027

#### Ervaring

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

#### Aandelen in Aedifica.

202

#### Andere actieve mandaten

Bestuurder van Hospex NV, VZW Faculty Club KU Leuven en Rondon VZW, voorzitter van de raad van bestuur en lid van het auditcomité van Emmaüs VZW

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/



### KARI PITKIN

Onafhankelijk bestuurder  
Lid van het investeringscomité  
Amerikaans & Brits – 55 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 14.05.2024
- Einde mandaat: 05.2027

#### Ervaring

Meer dan 20 jaar in de pan-Europese vastgoedsector en investment banking.

#### Aandeelhouderschap Aedifica

162

#### Andere actieve mandaten

Onafhankelijk bestuurder van CTP NV

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/



### RAOUL THOMASSEN

Uitvoerend bestuurder  
Chief Operational Officer - Effectieve Leider  
Nederlander – 50 jaar

#### Aedifica bestuursmandaat

- Sinds 10.05.2022
- Einde mandaat: 05.2025

#### Ervaring

Bijna 20 jaar in vastgoed en vermogensbeheer.

#### Aandeelhouderschap Aedifica

2.205

#### Andere actieve mandaten

Listo Consulting BV

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Profin Green Iberia ES SL (de vennootschap werd ontbonden en vereffend) en bestuurder van Profin Green Iberia NL BV



### ELISABETH MAY-ROBERTI

Onafhankelijk bestuurder  
Voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité  
Belg – 61 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 23.10.2015
- Einde mandaat: 05.2027

#### Ervaring

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

#### Aandelen in Aedifica.

508

#### Andere actieve mandaten

Diverse functies en mandaten binnen de Interparking-groep

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/



### LUC PLASMAN

Onafhankelijk bestuurder  
Voorzitter van het investeringscomité & lid van het benoemings- en remuneratiecomité  
Belg – 71 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 27.10.2017
- Einde mandaat: 05.2026

#### Ervaring

Bijna 40 jaar in de vastgoedsector, waaronder diverse leidinggevende functies.

#### Aandelen in Aedifica

688

#### Andere actieve mandaten

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

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

/



### MARLEEN WILLEKENS

Onafhankelijk bestuurder  
Voorzitter van het audit- en risicocomité  
Belg – 59 jaar

#### Bestuursmandaat Aedifica

- Sinds 27.10.2017
- Einde mandaat: 05.2026

#### Ervaring

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

#### Aandelen in Aedifica

170

#### Andere actieve mandaten

/

#### Verstreken mandaten tijdens de laatste 5 jaar

Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité van Intervest NV

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 5.2 Mandaten die vervallen op de gewone algemene vergadering

Het bestuurdersmandaat van de heer Thomassen verstrijkt na de gewone algemene vergadering van 13 mei 2025. Gezien zijn professionele competenties en bijdrage tot de goede werking van de raad van bestuur, stelt de raad van bestuur – op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité – aan de gewone algemene vergadering voor om zijn mandaat te hernieuwen.

Vanaf 2026 zullen een aantal bestuurdersmandaten aflopen. Als onderdeel van ons opvolgingsplan voor de raad van bestuur heeft het benoemings- en remuneratiecomité daarom aanbevolen om in 2025 een extra onafhankelijke bestuurder te benoemen. Door nieuwe leden te integreren vóór mandaten openvallen, wil de raad ervoor zorgen dat het nieuwe lid voldoende tijd heeft om zich vertrouwd te maken met de activiteiten, de bestuursstructuur en de strategische doelstellingen van de Vennootschap en volledig voorbereid is tegen de tijd dat de mandaten van de meer ervaren bestuurders aflopen. Deze proactieve benadering zal niet alleen een naadloze overgang mogelijk maken, maar zal ook de continuïteit van de algemene bestuurs- en besluitvormingsprocessen binnen de raad versterken. Dit heeft geleid tot het voorstel van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering (onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA) voor de benoeming van:

#### Mevrouw Rikke Lykke als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

Mevrouw Rikke Lykke heeft meer dan 20 jaar ervaring en expertise in de Europese vastgoedsector. Tot voor kort was ze CEO van DEAS Asset Management Group, een toonaangevend investerings- en assetmanagementbedrijf in Scandinavië met een beheerd vermogen van meer dan 6 miljard € dat 400 gebouwen in vier landen omvat (hoofdkantoor in Kopenhagen, Denemarken). Voordien bekleedde ze leidinggevende functies bij verschillende vastgoedbedrijven, waaronder - voorafgaand aan haar benoeming tot CEO van DEAS - Hoofd Europees Asset Management bij Patrizia SE.

Met de benoeming van mevrouw Lykke kan de Vennootschap haar positie op het gebied van ESG verder versterken en zich voorbereiden op de toekomst, aangezien zij relevante bedrijfservaring meebrengt op het gebied van het identificeren en beheren van ESG-kwesties.

### 5.3 Rol en verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

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

### 5.4 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar 2024 heeft de raad van bestuur 8 keer vergaderd.

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

- **Strategie:**
  - de strategie en ontwikkeling van de Vennootschap, in het bijzonder de resultaten van de strategische vergaderingen met het uitvoerend comité en de country managers over de middellange- en langetermijnstrategie van de Vennootschap;
  - de navigatie van de Vennootschap in de gewijzigde macro-economische omgeving.
- **Operationeel:**
  - de positieve trend in de operationele en financiële weerbaarheid van exploitanten;
  - meer aandacht voor de controle en het toezicht op de kwaliteit van de zorg in de woonzorgcentra van Aedifica;
  - de implementatie van de ESG-strategie op operationeel niveau.

- **Investerings:**

- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en (her)ontwikkelingsdossiers;
- de implementatie van een vastgoedrotatieprogramma;
- de verwerving van zorgvastgoed in nieuwe markten.

- **Financieel:**

- de waardering van de portefeuille;
- de schuldgraad.

- **Governance:**

- de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele vergoeding;
- samenstelling van de raad van bestuur en van het uitvoerend comité;
- de herziening van het bestaande remuneratiebeleid.

- **Human resources:**

- de interne organisatie van de Vennootschap en uitbouw van de organisatiestructuur over de verschillende landen waarin Aedifica-groep actief is.

- **Interne controle:**

- de organisatie en activiteiten van de interne controle (compliance, risicobeheer en interne auditfunctie), evenals het cyberbeveiligingsniveau van de Vennootschap.

- **ESG:**

- Environmental Data Report 2023 en het duurzaamheidsactieplan om voor de vastgoedportefeuille tegen 2050 netto nul-emissies te bereiken, op basis van het werk en de verslagen van het sustainability steering committee, zoals gevalideerd door het uitvoerend comité;
- de resultaten van de dubbele materialiteitsbeoordeling in de context van de CSRD en, meer in het algemeen, het ESG-wetgevingskader;
- de deelname aan de GRESB.

### 5.5 Inductie en continue training van de raad

Er is een introductieprogramma ontwikkeld voor nieuwe bestuurders, waaraan elke bestuurder kan deelnemen. Dit programma omvat een overzicht van de strategie en activiteiten van de Groep, de voornaamste uitdagingen op het gebied van groei en concurrentie, een overzicht van onderwerpen inzake financiën, personeelsbeleid, wettelijk kader, deugdelijk bestuur en compliance in één-op-één meetings met de voorzitter van de raad van bestuur, de leden van het uitvoerend comité en de compliance officer.

Bestuurders krijgen ook compliance training (met inbegrip van informatie(cyber)beveiliging). Bij gelegenheid worden ook externe sprekers uitgenodigd om specifieke onderwerpen te bespreken.



# INHOUD

---

## INHOUD

---

## HOUSING WITH CARE

---

## DIT IS AEDIFICA

---

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

---

## ONZE AANPAK VAN MVO

---

## BUSINESS REVIEW

---

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

---

## RISICOFACTOREN

---

## JAARREKENING

---

## BIJKOMENDE INFORMATIE

---

### 5.6. Comités van de raad van bestuur

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

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

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

### Audit- en risicocomité

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

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

Tijdens het boekjaar 2024 is het comité vijfmaal samengekomen. De commissaris van de Vennootschap werd tijdens het boekjaar tweemaal gehoord door het audit- en risicocomité.

Tijdens het boekjaar 2024 werden voornamelijk de volgende punten besproken:

- driemaandelijkse nazicht van de rekeningen, periodieke persberichten en financiële verslagen;
- onderzoek, samen met het uitvoerend comité, van de interne managementprocedures en onafhankelijke controlefuncties;
- opvolging van de normatieve en wettelijke evoluties;
- bespreking van het interne auditverslag;
- het voorbereidingsproces, de toegepaste methodologie en het resultaat van de dubbele materialiteitsbeoordeling;
- het niveau van cyberbeveiliging van de Vennootschap en het gebruik van AI-tools.

### Benoemings- en remuneratiecomité

Op 31 december 2024 bestond het benoemings- en remuneratiecomité uit vier onafhankelijke bestuurders: mevrouw May-Roberti (voorzitster van het benoemings- en remuneratiecomité), de heer Plasman, de heer Huuskonen en de heer Wibaut. De heer Wibaut is op 12 december 2024 lid geworden van het comité. Sinds 18 februari 2025 is de heer Huuskonen geen lid meer. Hoewel de heer Gielens (CEO) geen deel uitmaakt van dit comité, wordt hij occasioneel uitgenodigd om in zekere mate deel te nemen aan bepaalde vergaderingen van het comité, afhankelijk van de onderwerpen die worden behandeld.

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

Tijdens het boekjaar 2024 heeft het comité achttien maal vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- samenstelling en evaluatie van de raad van bestuur;
- samenstelling en evaluatie van de leden van het uitvoerend comité en hun vergoeding, met inbegrip van de toekenning van een variabele vergoeding voor het boekjaar 2023;
- voorbereiding van het remuneratieverslag en herziening van het remuneratiebeleid;
- zoektocht naar een nieuwe onafhankelijke bestuurder;
- aanbevelingen in het kader van de evaluatie van de raad;
- organisatie van de Vennootschap.

### Investeringscomité

Op 31 december 2024 bestond het investeringscomité uit twee onafhankelijke bestuurders en één uitvoerende bestuurder: de heer Plasman (voorzitter van het investeringscomité), de heer Wibaut en de heer Gielens. Op 18 februari 2025 zijn de heer Huuskonen en mevrouw Kari Pitkin lid geworden van het comité.

Tijdens het boekjaar 2024 heeft het comité driemaal vergaderd om dossiers rond (des)investeringsopportunities te analyseren en evalueren. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd wanneer een formele vergadering niet nodig was.

### 5.7 Aanwezigheden van de bestuurders en bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

Meer informatie over de aanwezigheden van de bestuurders en de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders is terug te vinden in het remuneratiebeleid (zie Aedifica's corporate governance charter) en het remuneratieverslag (zie pagina 109).

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 5.8 Uitvoerend comité en effectieve leiders

Het uitvoerend comité is samengesteld uit de volgende personen, die tevens allen effectieve leiders zijn in de zin van de GVV-Wet. De leden van het uitvoerend comité worden benoemd door de raad van bestuur op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité. De leden van het uitvoerend comité zijn eveneens uitvoerende bestuurder van de Vennootschap. In die hoedanigheid waren zij aanwezig tijdens alle vergaderingen van de raad van bestuur in 2024.

#### Vergoeding

Meer informatie over de vergoeding van de leden van het uitvoerend comité vindt u in het remuneratiebeleid (zie het Corporate Governance Charter van Aedifica) en het remuneratieverslag (zie pagina 113).

#### Rol en verantwoordelijkheden van het uitvoerend comité

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

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



VAN LINKS NAAR RECHTS:  
RAOUL THOMASSEN, INGRID DAERDEN,  
STEFAN GIELENS, SVEN BOGAERTS  
& CHARLES-ANTOINE VAN AELST

Naam	Functie	Functie/beschrijving	Begin mandaat	Aandelen in Aedifica
<b>Stefaan Gielens</b> MRICS Belg – 59 jaar	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none"><li>Opvolging van de algemene activiteiten van de Groep</li><li>Drijvende kracht achter de strategie en de internationalisering van de Groep</li><li>Uitvoerend bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité, lid van het investeringscomité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li><li>Het mandaat van CEO is van onbepaalde duur</li></ul>	3 februari 2006	18.661
<b>Ingrid Daerden</b> Belg – 50 jaar	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none"><li>Verantwoordelijk voor de financiële activiteiten van de Groep</li><li>Uitvoerend Bestuurder, lid van het uitvoerend comité, risk manager en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li><li>Het mandaat van CFO is van onbepaalde duur</li></ul>	1 september 2018	5.955
<b>Raoul Thomassen</b> Nederlander – 50 jaar	Chief Operating Officer (COO)	<ul style="list-style-type: none"><li>Verantwoordelijk voor de bedrijfsvoering en de dagelijkse werking van de Groep</li><li>Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li><li>Het mandaat van COO is van onbepaalde duur</li></ul>	1 maart 2021	2.205
<b>Charles-Antoine Van Aelst</b> Belg – 39 jaar	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none"><li>Verantwoordelijk voor de investeringsactiviteiten van de Groep</li><li>Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li><li>Het mandaat van CIO is van onbepaalde duur</li></ul>	1 oktober 2017	7.164
<b>Sven Bogaerts</b> Belg – 47 jaar	Chief Legal Officer/ Chief Mergers & Acquisitions Officer (CLO/CM&AO)	<ul style="list-style-type: none"><li>Verantwoordelijk voor de juridische dienst van de Groep en de nationale en internationale fusies en overnames</li><li>Uitvoerend bestuurder, lid van het uitvoerend comité en bestuurder van verschillende dochterondernemingen van Aedifica</li><li>Het mandaat van CLO/CM&amp;AO is van onbepaalde duur</li></ul>	1 oktober 2017	6.827



# INHOUD

INHOUD

HOUSING WITH CARE

DIT IS AEDIFICA

STRATEGIE & WAARDECREATIE

ONZE AANPAK VAN MVO

BUSINESS REVIEW

**CORPORATE GOVERNANCE  
VERKLARING**

RISICOFACTOREN

JAARREKENING

BIJKOMENDE INFORMATIE

## 6. Diversiteit op het niveau van de raad van bestuur en het uitvoerend comité

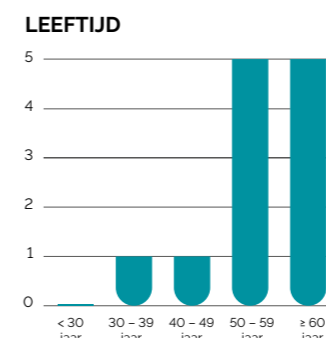
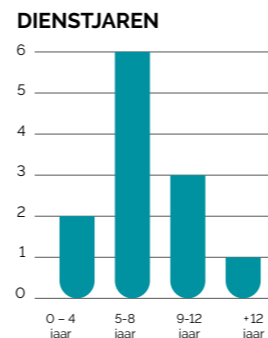
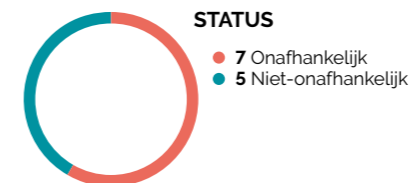
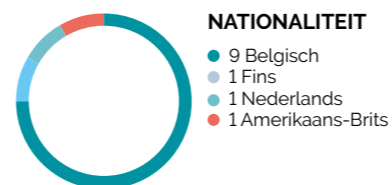
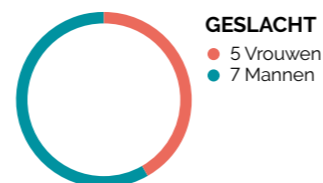
Diversiteit op het niveau van de raad van bestuur en het uitvoerend comité maakt deel uit van de algemene doelstellingen van Aedifica inzake diversiteit, billijkheid en inclusie, zoals beschreven in het diversiteitsbeleid (zie pagina 66).

### Diversiteit op het niveau van de raad van bestuur

Overeenkomstig de Belgische wettelijke vereisten moet minstens een derde van de leden van de raad van bestuur van een ander geslacht zijn dan de andere leden. De raad van bestuur volgt deze wettelijke vereisten en deze zijn ook geïntegreerd in het aanwervings- en benoemingsproces van de raad.

De precieze gendersamenstelling schommelt in de tijd naarmate er posten vrijkomen en hangt ook af van de complementariteit tussen de verschillende leden met betrekking tot diverse facetten van diversiteit (waarvan gender er één is). Naast genderdiversiteit en de toenemende aandacht voor de internationale samenstelling van de raad van bestuur, streeft de raad van bestuur altijd naar een evenwichtige mix van diversiteit qua vaardigheden, ervaring, nationaliteit, leeftijd, onafhankelijkheid, ambtstermijn en andere relevante criteria.

### Raad van bestuur



**KARTUIZERHOF**  
WOONZORGCENTRUM IN LIERDE (BE)

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

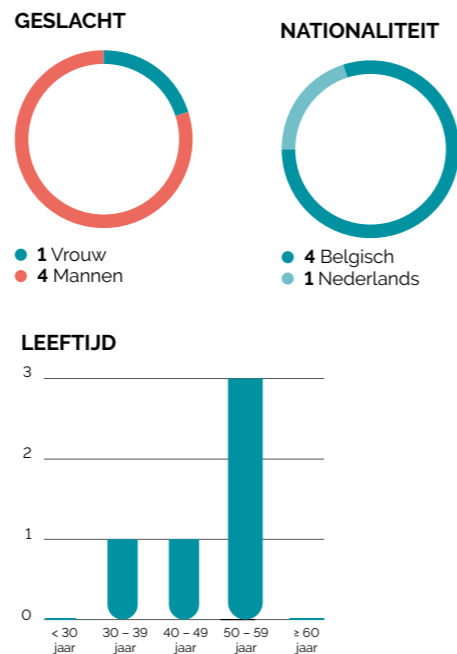
## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Uitvoerend comité



### Diversiteit op het niveau van het uitvoerend comité

Voor de samenstelling van het uitvoerend comité gelden geen wettelijke vereisten inzake geslacht. Toch streeft de Vennootschap ook hier, via de raad van bestuur die de leden van het uitvoerend comité benoemt, naar genderdiversiteit in de samenstelling van het uitvoerend comité.

De algemene doelstelling is echter om niet alleen zorgvuldig aandacht te besteden aan één aspect van diversiteit, maar aan diversiteit in al haar aspecten om een complementariteit van competenties, nationale en internationale ervaring, persoonlijkheden en profielen te waarborgen, naast de deskundigheid en integriteit die vereist zijn voor de uitoefening van de functie.

## 7. Evaluatie van de raad van bestuur en zijn comités

Onder leiding van zijn voorzitter evalueert de raad van bestuur jaarlijks zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités.

Die evaluatie heeft vier doelstellingen:

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

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

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

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

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

De laatste algemene evaluatie van de raad van bestuur en de comités vond eind 2023/begin 2024 plaats en werd uitgevoerd door een externe consultant gespecialiseerd in bestuur.

De evaluatie spitste zich voornamelijk toe op de samenstelling, opvolgingsplanning, voorbereiding en werking van de raad en de comités evenals de interactie van de raad met het uitvoerend comité.

De evaluatie gaf aan dat de raad degelijk functioneert en kan bogen op zeer gemotiveerde en geëngageerde leden. Er werden vooral suggesties gedaan met betrekking tot de verdere voorbereiding en uitwerking van opvolgingsplanning voor de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité op middellange termijn. De suggesties werden in de loop van 2024 besproken binnen het benoemings- en remuneratiecomité, wat heeft geresulteerd in de goedkeuring van een actieplan voor de uitvoering van verschillende suggesties. De voorgestelde implementatieacties werden ook besproken door de raad van bestuur.

In 2024 hebben het benoemings- en remuneratiecomité en de raad van bestuur ook beoordeeld of de huidige monistische bestuursstructuur nog steeds geschikt is voor de Vennootschap en geconcludeerd dat dat het geval is.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

IN 2024 HEEFT AEDIFICA SOLIDE  
RESULTATEN NEERGEZET IN EEN  
UITDAGENDE MARKT

**4,93€/aandeel**  
EPRA EARNINGS\*

**41,3%**  
SCHULDGRAAD

**31**  
projecten  
OPGELEVERD VOOR 297 MILJOEN €

**92%**  
EPC-DEKKING

**100%**  
BEZETTINGSGRAAD

**Uitstekende**  
DUURZAAMHEIDSSCORES

1. Ontwerprichtlijnen voor de gestandaardiseerde presentatie van het remuneratieverslag uit hoofde van Richtlijn 2007/36/EG, zoals gewijzigd door Richtlijn (EU) 2017/828 met betrekking tot het aanmoedigen van langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders.
2. Zie de beslissingen van de gewone algemene vergaderingen van 28 oktober 2016, 22 oktober 2019 en 11 mei 2021.

## 8. Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag werd opgesteld volgens de bepalingen van artikel 3:6 §3 WvV en voldoet aan de principes van de CG Code 2020. Het is ook opgesteld met inachtneming van de niet-bindende ontwerprichtlijnen van de Europese Commissie voor de gestandaardiseerde presentatie van het remuneratieverslag<sup>1</sup>.

Het remuneratieverslag geeft een volledig overzicht van de bezoldiging, met inbegrip van alle voordelen in welke vorm ook, toegekend of verschuldigd tijdens het boekjaar 2024 aan elk van de niet-uitvoerende bestuurders en leden van het uitvoerend comité in toepassing van het remuneratiebeleid, waarbij, in voorkomend geval, de werkelijke prestaties worden vergeleken met de vooropgestelde doelstellingen.

Op 11 mei 2021 heeft de algemene vergadering van Aedifica het remuneratiebeleid goedgekeurd met een ruime meerderheid (95,20% van de uitgebrachte stemmen). Dat nieuwe beleid werd van kracht op 1 januari 2021 en kan worden geraadpleegd op onze website. De raad van bestuur is tijdens het voorbije boekjaar op geen enkel punt afgeweken van het goedgekeurde remuneratiebeleid.

Het laatste remuneratieverslag (voor het boekjaar 2023) is door een grote meerderheid van de aandeelhouders goedgekeurd (93,8% van de uitgebrachte stemmen tijdens de algemene vergadering van 14 mei 2025). Ondanks het feit dat dit een nog hoger goedkeuringspercentage was dan het voorgaande jaar (dat al op 92% lag) en boven de niveaus lag die door de meeste andere bedrijven uit de BEL 20 Index werden behaald, heeft het benoemings- en remuneratiecomité bijkomende stappen ondernomen om inzicht te krijgen in de perspectieven van aandeelhouders en volmachtadviseurs en zo verdere verbeteringen aan te brengen. Deze feedback werd in aanmerking genomen bij de herziening van het remuneratiebeleid en is grotendeels verwerkt in de herziene versie van het remuneratiebeleid die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de algemene vergadering van 13 mei 2025. Het herziene beloningsbeleid en details over de voorgestelde wijzigingen zijn beschikbaar op onze website ([www.aedifica.eu/nl/investeersders/aandeelhoudersinformatie](http://www.aedifica.eu/nl/investeersders/aandeelhoudersinformatie)).

De Vennootschap zal feedback blijven vragen aan aandeelhouders en volmachtadviseurs om ervoor te zorgen dat Aedifica's remuneratiebeleid afgestemd blijft op de belangen van alle belanghebbenden en mee evolueert met de veranderende marktverwachtingen.

### 8.1 Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders voor het boekjaar 2024

De gewone algemene vergadering van de Vennootschap heeft de volgende remuneratie vastgesteld voor de niet-uitvoerende bestuurders<sup>2</sup>:

#### • Raad van bestuur

- Voorzitter: vaste jaarlijkse remuneratie van 90.000 € + 1.000 € per bijgewoonde vergadering
- Lid: vaste jaarlijkse remuneratie van 35.000 € + 1.000 € per bijgewoonde vergadering

#### • Audit- en risicocomité

- Voorzitter: vaste jaarlijkse remuneratie van 15.000 € + 900 € per bijgewoonde vergadering
- Lid: vaste jaarlijkse remuneratie van 5.000 € + 900 € per bijgewoonde vergadering

#### • Benoemings- en remuneratiecomité / Investeringscomité

- Voorzitter: vaste jaarlijkse remuneratie van 10.000 € + 900 € per bijgewoonde vergadering
- Lid: 900 € per bijgewoonde vergadering

Daarnaast heeft de raad van bestuur besloten om een speciale reisvergoeding toe te kennen van 300 € per (retour)reis aan niet-uitvoerende bestuurders die niet in België wonen, op grond van de bevoegdheid die de raad van bestuur krachtens het remuneratiebeleid heeft om geval per geval aan niet-uitvoerende bestuurders die vergaderingen van de raad van bestuur bijwonen in een ander land dan het land waar zij woonachtig zijn, een speciale reisvergoeding van 300 € toe te kennen als vergoeding voor hun reistijd.

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de aanwezigheid van de niet-uitvoerende bestuurders op de vergaderingen van de raad van bestuur en van de comités, evenals van de remuneratie die zij voor het boekjaar 2024 als bestuurder van Aedifica hebben ontvangen.

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

In overeenstemming met het remuneratiebeleid en om te voldoen aan de geest van principe 7.6 van de CG Code 2020 zijn de niet-uitvoerende bestuurders evenwel verplicht om jaarlijks in het aandelenregister van de Vennootschap een aantal aandelen te laten registreren dat gelijk is aan 10% van hun jaarlijkse vaste brutoremuneratie als lid van de raad van bestuur, berekend op basis van de gemiddelde beurskoers gedurende de maand december van het voorgaande jaar. In toepassing van die regel dienden de niet-uitvoerende bestuurders, met uitzondering van de voorzitter, voor het jaar 2024 een minimum van 56 aandelen in het aandelenregister in te schrijven, terwijl de voorzitter een minimum van 144 aandelen diende in te schrijven.

Alle niet-uitvoerende bestuurders hebben het vereiste aantal aandelen geregistreerd in het aandelenregister van de Vennootschap, met uitzondering van (voormalig bestuurder) mevrouw Waldburg en mevrouw Pitkin die omwille van technische beperkingen eigen aan het bank- en effectensysteem gedematerialiseerde aandelen niet konden omzetten in aandelen op naam. Deze aandelen moeten op naam worden gehouden tot ten minste één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en in ieder geval tot ten minste drie jaar nadat de aandelen zijn geregistreerd. Deze aandeelhoudersverplichting geldt ook voor mevrouw Waldburg en mevrouw Pitkin, die jaarlijks bewijs

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

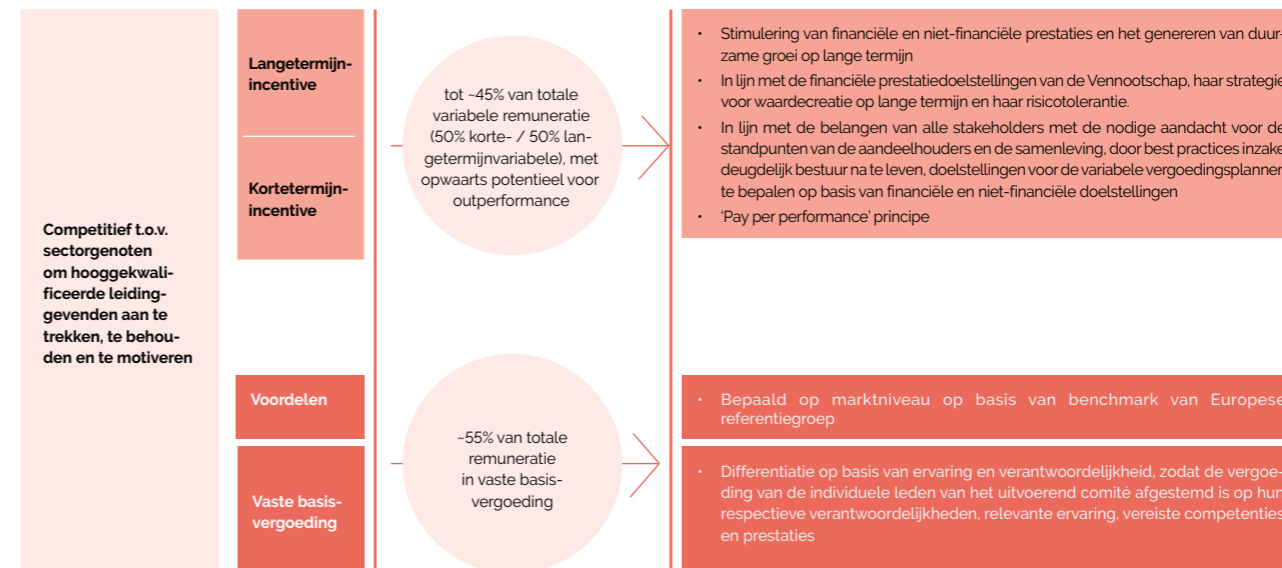
voorleggen dat zij nog steeds in het bezit zijn van het vereiste aantal aandelen.

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

## 8.2 Remuneratie van de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2024

### 8.2.1 Aedifica's remuneratiefilosofie

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



Vergoeding van onafhankelijke bestuurders in 2024

Naam	Raad van bestuur aanwezigheid	Audit- en risicocomité aanwezigheid	Benoemings- en remuneratiecomité aanwezigheid	Investeringscomité aanwezigheid	Vaste remuneratie (€)	Presentiegeld (€)	Reisonkostenvergoeding (€)	Totale remuneratie (€)
Perti Huuskonen	8/8	-	8/8	-	35.000	15.200	900	51.100
Katrien Kesteloot	8/8	5/5	-	-	40.000	12.500	-	52.500
Elisabeth May-Roberti	8/8	-	8/8	-	45.000	15.200	-	60.200
Marleen Willekens	8/8	5/5	-	-	50.000	12.500	-	62.500
Luc Plasman	7/8	-	8/8	3/3	45.000	16.900	-	61.900
Serge Wibaut	8/8	5/5	-	3/3	95.000	15.200	-	110.200
Henrike Waldburg	3/3	-	-	-	13.244,54	3.000	-	16.244,54
Kari Pitkin	5/5	-	-	-	21.707,65	5.000	900	27.607,65
<b>Totaal</b>					<b>344.952,19</b>	<b>95.500</b>	<b>1.800</b>	<b>442.252,19</b>

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 8.2.2 Structuur van de remuneratie

### 8.2.2.1 Benchmark studie

In overeenstemming met het remuneratiebeleid wordt de remuneratie van de leden van het uitvoerend comité regelmatig vergeleken met een marktreferentiegroep om de marktconformiteit van het verloningspakket te verzekeren en om het de Vennootschap mogelijk te maken om internationaal ervaren topprofielen aan te trekken en te behouden, rekening houdend met de evolutie van de omvang, groei en internationalisering van de Vennootschap.

De laatste benchmarkstudie werd in de eerste helft van 2022 uitgevoerd door de onafhankelijke gespecialiseerde consultant Willis Towers Watson. De benchmarkgroep bestond uit de volgende Europese peers: Cofinimmo, Immobel, Warehouses De Pauw, Gecina, Icade, Klepierre, Korian, Orpea, Deutsche Wohnen, Patrizia, Vonovia, Grand City Properties, Shurgard Self Storage, Eurocommercial Properties, Redevco, Fabège, Hemso, SBB, PSP Swiss Property, Assura, Ham-merson, Land Securities Group en SEGRO.

Het huidige remuneratieniveau van de leden van het uitvoerend comité ligt rond het 25<sup>ste</sup> percentiel van de referentiegroep.

### 8.2.2.2 Vaste remuneratie

De vaste remuneratie bestaat uit een vaste cashvergoeding, zoals bepaald in de management-overeenkomsten met de individuele leden van het uitvoerend comité.

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

Onderstaande tabel geeft een gedetailleerd overzicht van het aantal aandelen dat de leden van het uitvoerend comité in de loop van de voorbije jaren hebben verworven in het kader van de vaste langetermijnincentiveplannen en die in de loop van 2024 definitief zijn verworven.

Er worden geen nieuwe aandelen meer uitgegeven onder deze plannen aangezien de vroegere vaste langetermijnincentiveplannen vervangen zijn door een variabel langetermijnincentiveplan in het kader van het nieuwe remuneratiebeleid van 2021 (zie vorige jaarverslagen).

Naam	Omschrijving van het plan	Verwervingsdatum van LTIP-aandelen	Totaal aantal verworven LTIP-aandelen	Verwervingsprijs van LTIP-aandelen (€)	Aantal in 2024 verworven LTIP-aandelen	Aantal nog niet verworven aandelen
Stefaan Gielens	2021 LTIP	15/04/2021	964	84,25	482	-
	2022 LTIP	14/03/2022	1.028	83,25	514	514
Ingrid Daerden	2021 LTIP	15/04/2021	552	84,25	276	-
	2022 LTIP	14/03/2022	587	83,25	294	293
Sven Bogaerts	2021 LTIP	15/04/2021	551	84,25	276	-
	2022 LTIP	14/03/2022	588	83,25	294	294
Charles-Antoine van Aelst	2021 LTIP	15/04/2021	551	84,25	276	-
	2022 LTIP	14/03/2022	588	83,25	276	276
Raoul Thomassen	2021 LTIP	15/04/2021	459	84,25	230	-
	2022 LTIP	14/03/2022	587	83,25	294	293



TUUSULA LILLYNKUJA - KINDERDAGVERBLIJF IN TUUSULA (FI)



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 8.2.2.3 Variabele remuneratie

#### A. Variabele remuneratie op korte termijn

##### Structuur

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

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

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

De effectief verdiende bonus wordt bepaald op basis van een evenwichtige mix van zowel collectieve als persoonlijke financiële en niet-financiële KPI's (kritieke prestatie-indicatoren) en hun bijbehorende wegingsfactoren.

### Prestaties in 2024

Op 18 februari 2025 heeft de raad van bestuur, op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité en na validering van de financiële resultaten op 31 december 2024 door het audit- en risicocomité, besloten dat voldaan is aan de kwantitatieve en kwalitatieve criteria, die vastgesteld zijn voor het jaarlijkse kortetermijnincentiveplan en die bepaald zijn in overeenstemming met het remuneratiebeleid, voor de uitbetaling van de variabele remuneratie aan de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2024, zoals weergegeven in de tabel rechtsboven.

### Prestatiedoelstellingen voor 2025

De prestatieniveaus onder de kortetermijnincentive voor de collectieve financiële en persoonlijke niet-financiële KPI's voor het boekjaar 2025 werden vastgesteld door de raad van bestuur. In overeenstemming met het herziene remuneratiebeleid en onder voorbehoud van de goedkeuring van het herziene remuneratiebeleid door de algemene vergadering van 13 mei 2025, zijn deze vastgesteld zoals aangegeven in het kader rechtsonder.

In overeenstemming met de gangbare marktpraktijk en rekening houdend met de commerciële gevoeligheid om financiële doelstellingen prospectief bekend te maken, maakt de Vennootschap deze specifieke prestatieniveaus van de financiële KPI's enkel op retrospectieve basis bekend.

### Variabel op korte termijn – 2024

	Prestatie-doelstellingen 2024	Weging	Toekenning min-max	Doelstellingen & prestaties	Toekenning								
Collectieve KPI	Geconsolideerde EPRA Earnings* per aandeel <sup>1</sup>	70%	0-125%	<table border="1"> <tr> <td>min</td> <td>doel</td> <td>max</td> <td>behaald</td> </tr> <tr> <td>4,46</td> <td>4,70</td> <td>4,93</td> <td>4,93</td> </tr> </table>	min	doel	max	behaald	4,46	4,70	4,93	4,93	125%
	min	doel	max	behaald									
4,46	4,70	4,93	4,93										
	Operationele marge	15%	0-125%	<table border="1"> <tr> <td>min</td> <td>doel</td> <td>max</td> <td>behaald</td> </tr> <tr> <td>84,20</td> <td>85,10</td> <td>85,85</td> <td>85,90</td> </tr> </table>	min	doel	max	behaald	84,20	85,10	85,85	85,90	125%
min	doel	max	behaald										
84,20	85,10	85,85	85,90										
Persoonlijke KPI	Individuele prestatie CEO	15%	0-125%	Persoonlijke doelstellingen die de strategische vereisten van de Vennootschap ondersteunen BEHAALD: in lijn met verwachtingen	100%								
	Individuele prestatie andere leden van het uitvoerend comité	15%	0-125%	Persoonlijke doelstellingen die de strategische vereisten van de Vennootschap ondersteunen BEHAALD: in lijn met verwachtingen	100%								

### Variabel op korte termijn – 2025

Financiële KPI's (70%)		
EPS (58%)	Operationale marge (12%)	
Niet-financiële KPI's (30%)		
Individueel (15%) Persoonlijke doelstellingen die de strategische vereisten van de Vennootschap ondersteunen	Collectief (15%) Coverage bezettingsgraad van huurders	
	min	doel
	70%	72%
	max	74%

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## B. Variabele remuneratie op lange termijn

### Structuur

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

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

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

De raad van bestuur bepaalt voor elke driejaarlijkse prestatiecyclus de specifieke financiële en niet-financiële KPI's (en hun prestatieniveaus) die worden geselecteerd in het kader van de KPI-types die werden vastgelegd in het remuneratiebeleid.

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

1. De raad van bestuur heeft de KPI's en prestatieniveaus voor de nieuwe prestatiecyclus 2025-2027 vastgesteld in overeenstemming met het herziene remuneratiebeleid en onder voorbehoud van goedkeuring van het herziene remuneratiebeleid door de algemene vergadering van 13 mei 2025.

## Prestaties in 2022-2024

De eerste prestatiecyclus van het langetermijnincentiveplan (periode 2022-2024) werd door de raad van bestuur vastgelegd in 2022 in overeenstemming met het remuneratiebeleid (zie remuneratieverslag over boekjaar 2021).

Op 18 februari 2025 heeft de raad van bestuur, op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité en na validering van de financiële resultaten op 31 december 2024 door het audit- en risicocomité, besloten dat voldaan is aan de kwantitatieve en kwalitatieve criteria, die vastgesteld zijn voor de prestatiecyclus 2022-2024 van het langetermijnincentiveplan voor de uitbetaling van de variabele remuneratie aan de leden van het uitvoerend comité, zoals weergegeven in de tabel rechtsboven.

## Doelstellingen van lopende prestatiecycli

Voor elk van de lopende prestatiecycli onder het langetermijnincentiveplan heeft de raad van bestuur bij het begin van de prestatiecyclus de specifieke KPI's geselecteerd uit de reeks categorieën van financiële en niet-financiële KPI's die in het remuneratiebeleid zijn opgenomen. De realisatie van de KPI's voor een prestatiecyclus wordt geëvalueerd in het begin van het boekjaar dat volgt op het einde van de prestatiecyclus.

In overeenstemming met de gangbare marktpraktijk en rekening houdend met de commerciële gevoeligheid om financiële doelstellingen prospectief bekend te maken, maakt de Vennootschap de specifieke prestatieniveaus van de financiële KPI's onder het langetermijnincentiveplan enkel op retrospectieve basis bekend. Een overzicht van de doelstellingen van de lopende prestatiecyclus is voorgesteld in de tabel rechtsonder.

## Variabel op lange termijn – 2022-2024

	prestatiedoelstellingen 2022-2024	weging	Toekenning min-max	doelstellingen & prestaties				Toekenning
				min	doel	behaald	max	
financiële KPI's	Gemiddelde EPS-groei (CAGR)	70%	0-125%	150%	3,00%	4,26%	5,00%	115,75%
niet-financiële KPI's	EPC-dekking van de portefeuille van de Groep	15%	0-125%	80%	85%	90%	92%	125%
	Tevredenheid van werknemers – gemiddelde tevredenheidsgraad in Great Place to Work survey	15%	0-125%	72,5%	75%	77%	85%	125%

## Overzicht van doelstellingen van lopende prestatiecycli

	Financiële KPI's	Weging	Niet-financiële KPI's	Weging
2023-2025	Gemiddelde EPS-groei (CAGR)	70%	Intensiteit van het netto-energieverbruik van de portefeuille aan het einde van de prestatiecyclus	15%
			min 162 kw    doel 157 kw    max 152 kw per vierkante meter / per jaar (op basis van het deel van de portefeuille waarvoor dergelijke gegevens beschikbaar zijn) beschikbaar zijn) Tevredenheid van werknemers – gemiddelde tevredenheidsgraad in Great Place to Work survey	15%
2024-2026	Gemiddelde EPS-groei (CAGR)	40%	Intensiteit van het netto-energieverbruik van de portefeuille aan het einde van de prestatiecyclus	15%
	Gemiddelde EPRA Cost Ratio	30%	min 160 kw    doel 156 kw    max 152 kw per vierkante meter / per jaar (op basis van het deel van de portefeuille waarvoor dergelijke gegevens beschikbaar zijn) beschikbaar zijn) Tevredenheid van werknemers – gemiddelde tevredenheidsgraad in Great Place to Work survey	15%
2025-2027 <sup>1</sup>	Relatieve totale aandeelhoudersrendement	10%	Intensiteit van het netto-energieverbruik van de portefeuille aan het einde van de prestatiecyclus	15%
	Gemiddelde EPS-groei (CAGR)	40%	min 153 kw    doel 150 kw    max 147 kw per vierkante meter / per jaar (op basis van het deel van de portefeuille waarvoor dergelijke gegevens beschikbaar zijn) beschikbaar zijn)	
	Gemiddelde EPRA Cost Ratio	20%	Tevredenheid van werknemers – gemiddelde tevredenheidsgraad in Great Place to Work survey	15%

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 8.2.2.4 Pensioenvoordelen

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

### 8.2.2.5 Andere componenten van de remuneratie

De leden van het uitvoerend comité hebben diverse bijkomende voordelen, met inbegrip van een representatievergoeding, een hospitalisatie- en invaliditeitsverzekering en dekking tegen ongevallen op het werk, een laptop en smartphone. Een appartement nabij het kantoor in Brussel wordt ter beschikking gesteld van de heer Thomassen (gezien zijn verblijfplaats in Nederland).

### 8.2.3 Totale remuneratie

Ter informatie: de verhouding tussen de totale remuneratie van de CEO in 2024 en de gemiddelde remuneratie van de werknemers bedraagt 8; de verhouding tussen de totale remuneratie van de CEO in 2024 en de remuneratie van de laagst betaalde werknemer bedraagt 24.

### 8.2.4 Contractuele bepalingen van de management-overeenkomsten

#### 8.2.4.1 Beëindiging van managementovereenkomsten

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

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

Het enige geval waarin een lid van het uitvoerend comité een contractuele verbrekingsvergoeding kan ontvangen die hoger is dan 12 maanden remuneratie, is het geval waarin Aedifica de managementovereenkomst met de CEO binnen zes maanden na een verandering van controle (met inbegrip van een openbaar overnamebod) beëindigt zonder ernstige fout van de CEO; in dat geval komt de CEO in aanmerking voor een verbrekingsvergoeding die gelijk is aan 18 maanden remuneratie. Het benoemings- en remuneratiecomité herinnert eraan dat deze clause werd opgenomen in de managementovereenkomst die in 2006 met de CEO werd gesloten. Overeenkomstig artikel 12 van de Wet van 6 april 2010 hoeft deze verbrekingsvergoeding dus niet te worden goedgekeurd door de algemene vergadering. Sindsdien zijn dergelijke contractuele clausules niet meer opgenomen in de overeenkomsten die met (andere) leden van het uitvoerend comité van Aedifica zijn gesloten.

In 2024 zijn er geen leden van de raad van bestuur of van het uitvoerend comité vertrokken. Bijgevolg zijn er geen vertrekvergoedingen betaald.

### 8.2.4.2 Terugvordering (clawback)

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

In 2024 hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die tot toepassing van de terugvorderingsclausule hadden kunnen leiden.

### 8.2.5 Verplicht aandeelhouderschap

Alle leden van het uitvoerend comité bezitten het minimumaantal aandelen in de Vennootschap zoals bepaald in het remuneratiebeleid (zie pagina 105 voor het specifieke aantal aangehouden aandelen).

Totale remuneratie van het uitvoerend comité							
Naam	Vaste remuneratie		Variabele remuneratie (€)				Verhouding vaste en variabele remuneratie (€)
	Vaste jaarlijkse remuneratie (€)	Eenjarige variabele	Meerjarige variabele (LTIP 2022-2024)	Bijdrage aan pensioenplan (€)	Andere voordelen (€)	Totale remuneratie (€)	
Stefaan Gielens (CEO)	666.666	323.333	256.723	77.985	26.443	1.351.150	57/43
Ingrid Daerden (CFO)	438.828	212.832	170.851	39.427	12.344	874.282	56/44
Raoul Thomassen (COO)	321.293	155.827	133.612	32.433	18.613	661.777	56/44
Charles-Antoine van Aelst (CIO)	355.421	172.379	145.139	34.453	16.576	723.967	56/44
Sven Bogaerts (CLO/CM&AO)	366.886	177.940	154.171	39.898	10.146	749.041	56/44
Totaal	2.149.093	1.042.310	860.496	224.197	84.122	4.360.217	



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

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

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

De niet-uitvoerende bestuurders hebben steeds een vaste bezoldiging (jaarlijkse remuneratie + presentiegeld) in geld ontvangen. Sinds het boekjaar 2017/2018 werden de bedragen van (elementen van) de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders enkel gewijzigd naar aanleiding van beslissingen van de algemene vergaderingen van 22 oktober 2019<sup>1</sup> en 11 mei 2021<sup>2</sup>. Daarnaast worden de cijfers in de tabel hieronder ook beïnvloed door:

- de beslissing van de raad van bestuur van 22 oktober 2019 om aan de heer Hohl, die destijds niet-uitvoerend bestuurder was, een aanvullende vaste jaarlijkse remuneratie van 5.000 € toe te kennen voor zijn bijzondere opdracht destijds als verantwoordelijke voor de interne audit (overeenkomstig artikel 17 van de Wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen) en dat tot het einde van zijn mandaat als bestuurder (26 oktober 2020);

Jaarlijkse verandering in %	Boekjaar 2019/2020 <sup>3</sup> vs 2018/2019	Boekjaar 2021 vs 2019/2020	Boekjaar 2022 vs 2021	Boekjaar 2023 vs 2022	Boekjaar 2024 vs 2023
<b>Remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders</b>					
	15%	29%	1%	-7%	4%
<b>Remuneratie van de CEO (totaal)</b>					
Stefaan Gielens	12%	-10%	6%	14%	8%
<b>Gemiddelde remuneratie van de andere leden van het uitvoerend comité (totaal)</b>					
Sven Bogaerts	62%	-7%	7%	15%	3%
Ingrid Daerden	15%	-8%	14%	20%	5%
Charles-Antoine van Aelst	37%	8%	10%	14%	4%
Raoul Thomassen		- <sup>4</sup>	37%	5%	9%
<b>Totale kosten van het uitvoerend comité (incl. CEO)</b>	<b>15%<sup>5</sup></b>	<b>-10%<sup>6</sup></b>	<b>13%<sup>7</sup></b>	<b>14%<sup>7</sup></b>	<b>6%<sup>7</sup></b>
<b>Prestaties van de Vennootschap<sup>8</sup></b>					
Vastgoedbeleggingen (inclusief de activa bestemd voor verkoop / gebruiksrechten / grondreserve)	62%	29%	16%	3%	8%
Vastgoedbeleggingen (inclusief de activa bestemd voor verkoop / gebruiksrechten / grondreserve) + werken in uitvoering	64%	28%	16%	3%	6%
Huurinkomsten	34%	24%	18%	15%	8%
EPRA Earnings*	34%	30%	20%	21%	7%
EPRA Earnings* per aandeel	9%	3%	9%	6%	-2%
<b>Gemiddelde remuneratie op basis van de voltijdse equivalenten van Aedifica NV<sup>9</sup></b>					
Werknemers van de Vennootschap	5%	8%	8%	12%	5%

1. De jaarlijkse algemene vergadering van 22 oktober 2019 heeft besloten om 1) de vaste jaarlijkse remuneratie van de voorzitter van het audit- en risicocomité te verhogen van 10.000 € tot 15.000 € (waardoor de totale vaste jaarlijkse remuneratie als bestuurder en voorzitter van het audit- en risicocomité 30.000 € bedraagt) en 2) een aanvullende vaste jaarlijkse vergoeding van 5.000 € toe te kennen aan elk ander lid van het audit- en risicocomité.
2. De jaarlijkse algemene vergadering van 11 mei 2021 heeft besloten om 1) de vaste jaarlijkse remuneratie van de voorzitter van de raad van bestuur te verhogen met 40.000 € van 50.000 € tot 90.000 € en 2) de vaste jaarlijkse remuneratie van elke andere niet-uitvoerende bestuurder te verhogen met 20.000 € van 15.000 € tot 35.000 €.
3. Voor vergelijkingsdoeleinden werd de remuneratie die de Vennootschap over het verlengde boekjaar 2019/2020 (dat liep van 1 juli 2019 tot en met 31 december 2020) heeft betaald, omgerekend van 18 naar 12 maanden.
4. Er kan geen vergelijking worden opgesteld aangezien het mandaat van de heer Thomassen pas op 1 maart 2021 is ingegaan.
5. De wijziging in de remuneratie houdt verband met de verhoging van de remuneratie van de leden van het uitvoerend comité met ingang van 1 juli 2019 zoals beslist door de raad van bestuur tijdens het boekjaar 2018/2019 om de totale remuneratie binnen de bandbreedte te brengen van wat op basis van de benchmarkstudie van 2019 en de marktbedragen van de referentiegroep wordt beschouwd als concurrentiële remuneratieniveaus voor leidinggevenden (zie de bekendmaking van de details met inbegrip van de lijst van de referentiegroep in de vroegere remuneratieverslagen).
6. De verlaging van de totale remuneratie van het uitvoerend comité kan worden verklaard door (i) het mandaat van Raoul Thomassen als COO en lid van het uitvoerend comité dat slechts van start ging op 1 maart 2021 en door (ii) de remuneratiebasis voor het verlengde boekjaar 2019/2020 die gelijk is aan de ontvangen remuneratie over 18 maanden, geannuleerd op 12 maanden.
7. De wijziging in de bezoldiging kan worden verklaard door de verhoging van de remuneratie op 1 juli 2022, beslist door de raad van bestuur op 29 maart 2022 om de totale remuneratie binnen de bandbreedte te brengen van wat op basis van de benchmarkstudie van 2022 en de marktbedragen van de referentiegroep als concurrentiële remuneratieniveaus voor leidinggevenden rond het 25ste percentiel van de referentiegroep beschouwd wordt (zie pagina 110 en de gedetailleerde toelichting in het remuneratieverslag over 2022).
8. De berekening voor het boekjaar 2019/2020 is gebaseerd op cijfers op jaarbasis, behalve voor de eerste twee parameters (vastgoedbeleggingen, inclusief activa bestemd voor verkoop/+ WIP) die gebaseerd zijn op het balansstotaal op 31 december 2020.
9. De gemiddelde remuneratie van de werknemers wordt berekend op een 'like-for-like'-basis, rekening houdend met de lonen, bonussen en directe sociale voordelen op jaarbasis gedeeld door het aantal werknemers.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

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

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

### 8.4 Belangrijkste wijzigingen in het remuneratieniveau voor 2025

#### 8.4.1 Niet-uitvoerende bestuurders

Het remuneratiebeleid vereist dat de remuneratie van de bestuurders zo wordt samengesteld dat personen met de vereiste vaardigheden en ervaring worden aangetrokken, in overeenstemming met de ontwikkelingen in de markt en de langetermijnbelangen van de aandeelhouders. In de komende jaren zullen een aantal bestuurdersmandaten (waaronder het voorzittersmandaat) aflopen en zullen nieuwe bestuurders moeten worden benoemd. Om ervoor te zorgen dat het beloningsniveau eind 2024 marktconform is om

gekwalficeerde profielen van hoog niveau te kunnen blijven aantrekken, heeft het benoemings- en remuneratiecomité een externe vergelijkende studie uitgevoerd in samenwerking met een onafhankelijke remuneratieconsultant. Deze vergelijkende studie werd uitgevoerd op basis van een Europese referentiegroep<sup>1</sup>. Het benoemings- en remuneratiecomité beoogt de aangeboden remuneratie af te stemmen op de mediaan van de Europese referentiegroep.

Uit de studie kwam naar voren dat de huidige remuneratie van de onafhankelijke bestuurders onder de mediaan van de referentiegroep ligt en herzien moet worden om deze in overeenstemming te brengen met de markt. Dit is essentieel om personen uit verschillende jurisdicties met de vereiste vaardigheden en ervaring aan te trekken (in het bijzonder met het oog op opvolgingsplanning voor aflopende mandaten), waarbij ook rekening wordt gehouden met de toegenomen complexiteit, verantwoordelijkheid en tijdsbesteding van een bestuurdersmandaat.

Op aanbeveling van het benoemings- en remuneratiecomité stelt de raad daarom voor aan de algemene vergadering van 13 mei 2025 om de vaste brutovergoeding (i) voor de voorzitter van de raad van bestuur te verhogen van 90.000 € naar 142.000 € en (ii) voor elk van de andere niet-uitvoerende bestuurders te verhogen van 35.000 € naar 42.000 €.

Na goedkeuring door de algemene vergadering zal de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders op het mediaanniveau van de referentiegroep liggen; de remuneratie van de voorzitter zal het midden houden tussen het 25<sup>ste</sup> percentiel en de mediaan. Er worden geen wijzigingen voorgesteld met betrekking tot de aanwezigheidsvergoedingen voor bestuurs- en comitévergaderingen.

#### 8.4.2 Leden van het uitvoerend comité

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

- de functie en bijbehorende verantwoordelijkheden;
- ervaring en competenties;
- de toepasselijke (sociale en fiscale) wet- en regelgeving;
- de internationale groei van de Vennootschap;

- de prestaties van de Vennootschap;
- de vergelijking met peers door het benoemings- en remuneratiecomité (om ervoor te zorgen dat de Vennootschap ervaren bestuurders kan aantrekken en behouden).

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



MARTHA FLORA BREDA - ZORGRESIDENTIE IN BREDA (NL)

1. Samenstelling van de referentiegroep: Cofinimmo, Immo, Warehouses De Pauw, Gecina, Icade, Klepierre, Clariane, Emeis, Deutsche Wohnen, Patrizia, Vonovia, Grand City Properties, Shurgard Self Storage, Eurocommercial Properties, Fabege, SBB, PSP Swiss Property, Assura, Hammerson, Land Securities Group en SEGRO.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# 9. Regelgeving en procedures

## 9.1 Belangenconflicten

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

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

Artikel 7:96 WvV en artikel 7:97 WvV en artikel 37 van de Wet betreffende gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen (en de uitzonderingen onder artikel 38 van de Wet betreffende gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen) moeten altijd in acht worden genomen. Deze wettelijke voorzieningen hebben te maken met de procedures die gevolgd moeten worden in het geval van een belangenconflict.

### Belangenconflicten in de context van artikel 7:96 WvV

### Uittreksel uit de notulen van de vergadering van de raad van bestuur van 20 februari 2024 - bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

Overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 37 van de Wet betreffende gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen, hebben de heer Stefaan

Gielens, mevrouw Ingrid Daerden, de heer Sven Bogaerts, de heer Charles-Antoine van Aelst en de heer Raoul Thomassen elk verklaard dat zij mogelijk een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het belang van de Vennootschap, waarvan zij de Commissaris op de hoogte zullen brengen.

Dit belangenconflict ontstaat omdat de raad van bestuur zal beraadslagen en beslissen over bepaalde elementen van de vergoeding van de leden van het uitvoerend comité. Alle leden van het uitvoerend comité verlaten dan de vergadering met betrekking tot de beraadslaging en besluitvorming over de agendapunten 6b, 6c, 6d en 6e.

### a. Benoemings- en bezoldigingscomité - verslag

De voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité brengt verslag uit over de vergadering van het benoemings- en bezoldigingscomité van 14 februari 2024.

### b. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: variabele incentive op korte termijn 2023

De raad van bestuur heeft op 15 februari 2023, in overeenstemming met het remuneratiebeleid, de persoonlijke KPI's en de prestatieniveaus van de collectieve KPI's vastgesteld voor de variabele remuneratie op korte termijn van de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2023 (die werden opgenomen in de addenda bij de managementcontracten).

De realisatie van de prestatiedoelstellingen en de voorgestelde bonusbedragen toe te kennen aan de leden van het uitvoerend comité in het kader van de variabele remuneratie op korte termijn zijn het voorwerp geweest van een algemene evaluatie door het benoemings- en bezoldigingscomité op basis van de (ontwerp) financiële cijfers zoals eerder deze vergadering goedgekeurd door de raad van bestuur.

De raad van bestuur besluit, op basis van de aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité en na validatie van de financiële

cijfers per 31 december 2023 door het audit- en risicocomité, tot de uitbetaling van de variabele remuneratie op korte termijn aan de leden van het uitvoerend comité voor het boekjaar 2023:

- (i) met betrekking tot de collectieve KPI's:
  - a. geconsolideerde EPRA Earnings: de maximale prestatieniveaus zijn behaald (125%); en
  - b. operationele marge: de prestatie was net onder het beoogde prestatieniveau (89%);
- (ii) met betrekking tot de individuele KPI's: de maximale prestatieniveaus zijn behaald (125%).

### c. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: variabele incentives op korte termijn 2024: KPI's + prestatieniveaus

In overeenstemming met het remuneratiebeleid zijn de KPI's en hun respectievelijke relatieve gewicht voor de variabele kortetermijnbonus van de leden van het uitvoerend comité als volgt vastgesteld:

Collectieve KPI's (85%)		Persoonlijke KPI's (15%)
EPS (70%)	Operationele marge (15%)	Persoonlijke doelstellingen die de strategische doelstellingen van de Vennootschap ondersteunen

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



HELSINKI KÄRÄJÄTUOVANTIE - KINDERDAGVERBLIJF IN HELSINKI (FI)



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

de variabele kortetermijnbonus bijgevolg schommelen tussen 0 en 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding, afhankelijk van de verwezenlijking van de doelstellingen.

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

### d. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité: variabele incentives op lange termijn prestatiecyclus 2021-2023: vesting

De raad van bestuur heeft op 30 maart 2021, in overeenstemming met het remuneratiebeleid, de KPI's en de bijbehorende prestatieniveaus vastgesteld van het langetermijnincentiveplan van de leden van het uitvoerend comité voor de prestatiecyclus 2021-2023 (die werden opgenomen in de addenda bij de managementcontracten).

De realisatie van de prestatieniveaus en de voorgestelde bonusbedragen die moeten worden toegekend aan de leden van het uitvoerend comité in het kader van het langetermijnincentiveplan zijn het onderwerp geweest van een algemene evaluatie door het benoemings- en bezoldigingscomité op basis van de (ontwerp) financiële cijfers zoals eerder deze vergadering goedgekeurd door de raad van bestuur.

De raad van bestuur besluit, op basis van de aanbeveling van het benoemings- en bezoldigingscomité en na validering van de financiële cijfers op 31 december 2023 door het audit- en risicocomité, dat voor de uitbetaling van de variabele remuneratie aan de leden van het uitvoerend comité voor de prestatiecyclus 2021-2023 de maximale prestatieniveaus onder alle KPI's zijn gehaald.

### e. Variabele incentives op lange termijn prestatiecyclus 2024-2026: KPI's + prestatieniveaus

Overeenkomstig het remuneratiebeleid (zoals goedgekeurd door de raad van bestuur), moeten de specifieke KPI's en prestatieniveaus voor de prestatiecyclus 2024-2026 in het kader van de

variabele remuneratie op lange termijn voor de leden van het uitvoerend comité gebaseerd zijn op de volgende mix van collectieve financiële en niet-financiële KPI's en hun relatieve gewicht:

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

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft op basis daarvan een voorstel gedaan over de specifieke KPI's, de toepasselijke prestatieniveaus en de overeenkomstige bonusniveaus voor de prestatiecyclus 2024-2026 (zie Bijlage 2) dat door de raad van bestuur wordt besproken.

Zoals beschreven in het remuneratiebeleid, bedraagt de target bonus voor prestaties op targetniveau 40% van de jaarlijkse vaste vergoeding bij toekenning. Aangezien er geen bonus is verschuldigd voor feitelijke prestaties die onder het vastgestelde drempelniveau liggen en aangezien in geval van prestaties op, of boven, het maximaal erkende prestatieniveau, de bonus wordt afgetopt tot maximaal 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding bij toekenning, zal de variabele langetermijnbonus bijgevolg variëren tussen 0 en 50% van de jaarlijkse vaste vergoeding bij toekenning, afhankelijk van de realisatie van de doelstellingen.

Na beraadslaging keurt de raad van bestuur het voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité goed voor de prestatiecyclus 2024-2026 en verzoekt het benoemings- en bezoldigingscomité om de addenda bij de managementovereenkomsten op te stellen om deze beslissing op te nemen.

### Belangenconflicten in het kader van artikel 37 van de Wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen

In 2024 heeft Hoivatilat Oy, 100% dochteronderneming van Aedifica, - onder standaard marktvoorwaarden - een kleine consultancy opdracht gegeven aan de heer Huuskonen, onafhankelijk bestuurder van Aedifica. Gezien de beperkte omvang heeft dit niet geleid tot de toepassing van de procedure van artikel 7:97, §1 WvV.

Op 26 januari 2024 heeft Aedifica UK Limited, 100% dochteronderneming van Aedifica, de aandelen verworven van onze joint venture partner in een van onze JV (perimeter) vennootschappen in het Verenigd Koninkrijk. Aedifica UK bezat 25% + 1 aandeel in deze vennootschap. In het kader van de transactie heeft Aedifica de resterende aandelen verworven. De overname vond plaats tegen standaard marktvoorwaarden en in overeenstemming met de bepalingen en voorwaarden van de JV-overeenkomst die al in 2021 werd aangegaan. De transactie ondersteunde onze bedrijfsstrategie aangezien het belangrijkste actief van de joint venture een woonzorgcentrum was, waarvan de bouw was voltooid vóór de transactiedatum. Vanaf de transactiedatum is een langlopende huurovereenkomst met de exploitant in werking getreden.

Op 27 maart 2024 heeft Aedifica UK Limited, 100% dochteronderneming van Aedifica, de aandelen verworven van onze joint venture partner in één van onze JV (perimeter) vennootschappen in het Verenigd Koninkrijk. Aedifica UK bezat 25% + 1 aandeel in deze vennootschap. In het kader van de transactie heeft Aedifica de resterende aandelen verworven. De overname vond plaats tegen standaard marktvoorwaarden en in overeenstemming met de bepalingen en voorwaarden van de JV-overeenkomst die al in 2021 werd aangegaan. De transactie ondersteunde onze bedrijfsstrategie aangezien het belangrijkste actief van de joint venture een woonzorgcentrum was, waarvan de bouw werd voltooid vóór de transactiedatum. Vanaf de transactiedatum is een langlopende huurovereenkomst met de exploitant in werking getreden.

Deze potentiële belangenconflicten werden gemeld aan de FSMA in overeenstemming met artikel 37 van de Wet betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## 9.2 Compliance officer

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

### Toezicht op transacties met Aedifica-aandelen

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

Bovendien waakt hij over het vaststellen door de raad van bestuur van de zogenaamde 'gesloten periodes'. Tijdens die periodes zijn transacties op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica verboden voor de bestuurders van Aedifica en voor alle personen die op de hierboven vermelde lijst staan, alsook voor alle personen met wie zij nauw verbonden zijn. De gesloten periodes zijn de volgende:

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

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

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Beperkingen voor transacties door bestuurders en leden van het uitvoerend comité

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

De bestuurders, de leden van het uitvoerend comité en de personen die nauw met hen verbonden zijn, moeten alle transacties in aandelen van de Vennootschap die ze voor eigen rekening uitvoeren en waarvan de waarde op kalenderjaarbasis meer dan 20.000 € bedraagt, melden aan de FSMA. Aan de hiervoor bedoelde meldingsplicht moet uiterlijk drie werkdagen na het uitvoeren van de transacties worden voldaan.

### 9.3 Melding van onregelmatigheden

Aedifica beschikt over een interne procedure om potentiële of daadwerkelijke inbreuken op de geldende wettelijke regels, haar Corporate Governance Charter en haar gedragscode (speak up-beleid) te melden.

### 9.4 Onderzoek en ontwikkeling

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

### 9.5 Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

Er zijn geen kapitaalverhogingen geweest in het kader van het toegestane kapitaal in 2024.

### 9.6 Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben ingeval van een openbaar overnamebod

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

#### Kapitaalstructuur

##### Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 31 december 2024 bedraagt het kapitaal 1.254.742.260,03 €. Het wordt vertegenwoordigd door 47.550.119 aandelen, die ieder 1/47.550.119<sup>de</sup> van het kapitaal vertegenwoordigen.

#### Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn

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

#### Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Aedifica is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 21 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Alle 47.550.119 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels en Euronext Amsterdam (gereguleerde markten).

#### Bijzondere zeggenschapsrechten

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

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

Aedifica heeft geen (dergelijk) aandelenplan voor werknemers.

#### Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 31 december 2024 bezat Aedifica 8.067 eigen aandelen.

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

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

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

##### Benoeming en vervanging van de leden van de raad van bestuur

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

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



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Statutenwijzigingen

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

### Bevoegdheden van het bestuurs orgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het kapitaal in één of meerdere malen te verhogen, op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, ten belope van een maximum-bedrag 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 bij wijze van inbreng in geld zonder mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van 2 jaar te rekenen vanaf bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

Op 31 december 2024 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal 1) 627.371.130,01 € indien de te realiseren kapitaalverhoging voorziet in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, 2) 250.948.452,00 € voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend, en 3) 125.474.226,00 € voor a. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in natura, b. kapitaalverhogingen bij wijze van inbreng in geld zonder mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. elke andere vorm van kapitaalverhoging. Van het totale maximumbedrag van het toegestaan kapitaal (1.254.742.260,03 €) is nog het volledige bedrag van 1.254.742.260,03 € beschikbaar om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. Aedifica heeft op 31 december 2024 geen eigen aandelen in pand.

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

Het is gebruikelijk dat kredietovereenkomsten zogenaamde 'change of control'-clausules bevatten die de kredietverstrekker de mogelijkheid bieden om het gebruik van het krediet op te schorten en/of onmiddellijke terugbetaling van de uitstaande kredieten, interesten en overige

uitstaande bedragen te eisen in geval van een wijziging van controle over de Vennootschap.

De volgende kredietovereenkomsten bevatten dergelijke clausule van controlewijziging:

- de kredietovereenkomsten afgesloten met BNP Paribas Fortis op 14 november 2017 (vervaldatum 31 januari 2025), 31 oktober 2019, 23 juni 2021, 6 juli 2022, 15 juni 2023, 27 juni 2024, 17 juli 2024 en 29 november 2024 (met ingang van 31 januari 2025);
- de kredietovereenkomsten afgesloten met KBC Bank op 12 november 2019, 8 juni 2021, 7 april 2022, 30 januari 2023 en 26 september 2024;
- de kredietovereenkomst afgesloten met Caisse d'Epargne Hauts De France op 4 januari 2018;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Banque Européenne du Crédit Mutuel op 25 juli 2023;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Belfius Bank op 14 mei 2018 (vervaldatum 31 mei 2025), 21 december 2018, 18 mei 2020, 12 juli 2021, 31 maart 2022, 30 maart 2023, 12 april 2024 en 24 december 2024 (met ingang van 31 mei 2025);
- de kredietovereenkomsten afgesloten met ING België op 15 mei 2018 (vervaldatum 10 januari 2025), 15 juli 2021, 14 juni 2022, 22 november 2022, 1 september 2023 en 31 december 2024;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Triodos Bank op 15 mei 2018 (vervaldatum 31 maart 2025) en 19 oktober 2023 en 14 november 2024 (met ingang van 31 maart 2025);
- de kredietovereenkomsten aangegaan met Argenta Spaarbank en Argenta Assurantie op 20 december 2017;
- de gesyndiceerde kredietovereenkomst afgesloten met BPCE-groep op 29 juni 2018;
- de kredietovereenkomsten afgesloten met ABN Amro Bank op 22 november 2021 (vervaldatum 31 maart 2025), 28 juli 2022, 15 juni 2023, 7 december 2023 en 14 februari 2025 (met ingang van 31 maart 2025);
- de kredietovereenkomsten afgesloten met Société Générale op 31 augustus 2020, 8 juni 2023 en 23 december 2024;

- de kredietovereenkomst afgesloten met Intesa Sanpaolo S.p.A., bijkantoor Amsterdam, op 8 juni 2022;
- de kredietovereenkomst afgesloten met Bank Of China (EUROPE) S.A. op 1 juli 2022;
- de kredietovereenkomst afgesloten met Stichting Pensioenfonds Zorg en Welzijn op 22 oktober 2024;
- garantiestellingen door de Vennootschap ten aanzien van de Europese Investeringsbank (EIB), ten gunste van Hoivatilat Oyj (een 100% dochter van de Vennootschap) voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van laatstgenoemde onder de kredietovereenkomsten aangegaan met de Europese Investeringsbank van 23 april 2018 en 22 mei 2019 en volgende en meest recentelijk gewijzigd op 28 februari 2023.
- garantiestellingen door de Vennootschap ten aanzien van OP, ten gunste van Hoivatilat Oyj (een 100% dochter van de Vennootschap) voor de nakoming van de betalingsverplichtingen van laatstgenoemde onder de kredietovereenkomsten aangegaan met OP op 5 maart 2021 en 5 december 2023;



HEERENHAGE - SENIORENHUISVESTING  
IN HEERENHAGE (NL)



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

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

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

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

Elk van deze clausules betreffende een wijziging van controle werd goedgekeurd door de algemene vergadering (zie notulen van vorige algemene vergaderingen), met uitzondering van de clausules opgenomen in de krediet- en schuldovereenkomsten die dateren van na de laatste gewone algemene vergadering van 14 mei 2024, waarvoor de goedkeuring van de clausule betreffende de wijziging van controle zal worden gevraagd aan de algemene vergadering van 13 mei 2025.

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

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

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



HEERENHAGE - SENIORENHUISVESTING IN HEERENHAGE (NL)

## 10. Groepsstructuur

Op 31 december 2024 heeft Aedifica NV perimetervennootschappen in negen verschillende landen: België, Luxemburg, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk (met inbegrip van de Britse Kroonbezit gebieden Jersey en het eiland Man), Finland, Zweden, Ierland en Spanje.

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

Het organigram op de pagina's 121-123 toont de perimeter van de Groep en haar aandeel in elke perimetervennootschap.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

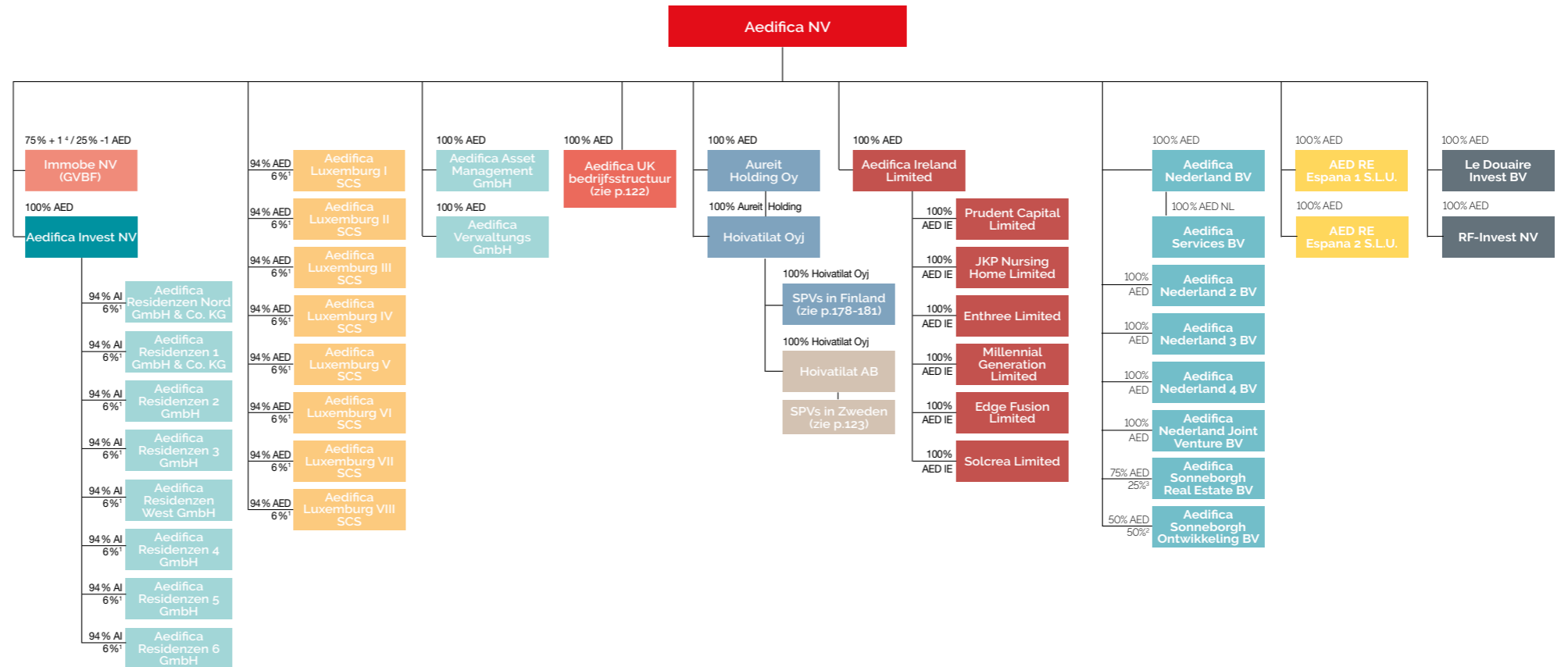
### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Aedifica NV: Groepsstructuur op 31 december 2024



1. De overige 6% wordt aangehouden door een investeerder die niet verbonden is met Aedifica.  
 2. De overige 50% wordt aangehouden door een partner die niet verbonden is met Aedifica.  
 3. De overige 25% wordt aangehouden door een partner die niet verbonden is met Aedifica.  
 4. De overige 75%+1 wordt aangehouden door een partner die niet verbonden is met Aedifica.

- Moedervernootschap
- Geassocieerde vennootschap in België
- Dochtervennootschappen in België
- Dochtervennootschappen in Luxemburg
- Dochtervennootschappen in Duitsland
- Dochtervennootschappen in het Verenigd Koninkrijk
- Dochtervennootschappen in Finland
- Dochtervennootschappen in Zweden
- Dochtervennootschappen in Ierland
- Dochtervennootschappen in Nederland
- Dochtervennootschappen in Spanje
- Tijdelijke SPV's in België (samen te voegen met Aedifica NV in de komende maanden)

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

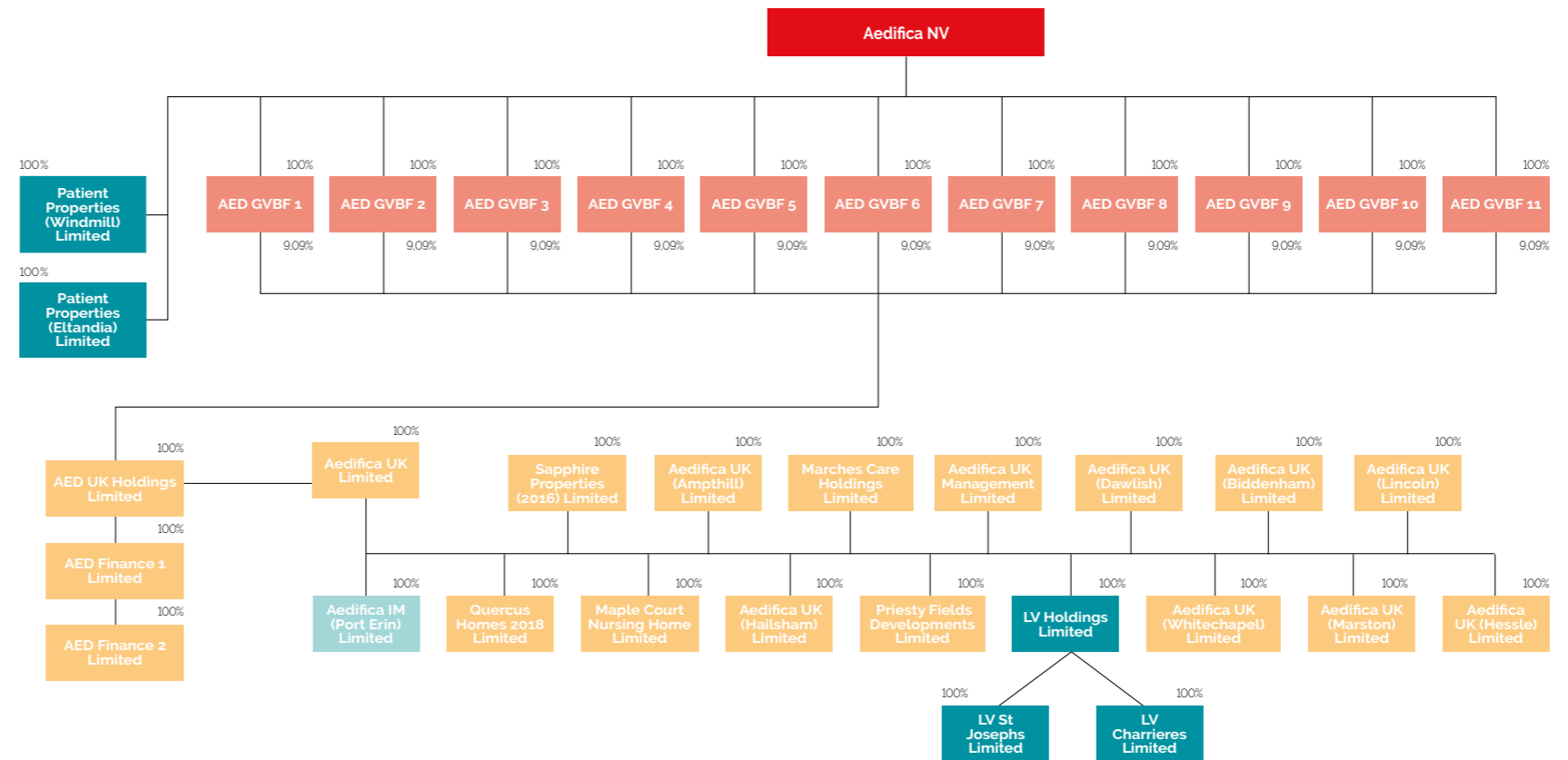
### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Aedifica - UK bedrijfsstructuur op 31 december 2024



- Moedervernootschap
- Dochtervernootschappen in België
- Dochtervernootschappen in Jersey
- Dochtervernootschappen in het Verenigd Koninkrijk
- Dochtervernootschappen op het eiland Man



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

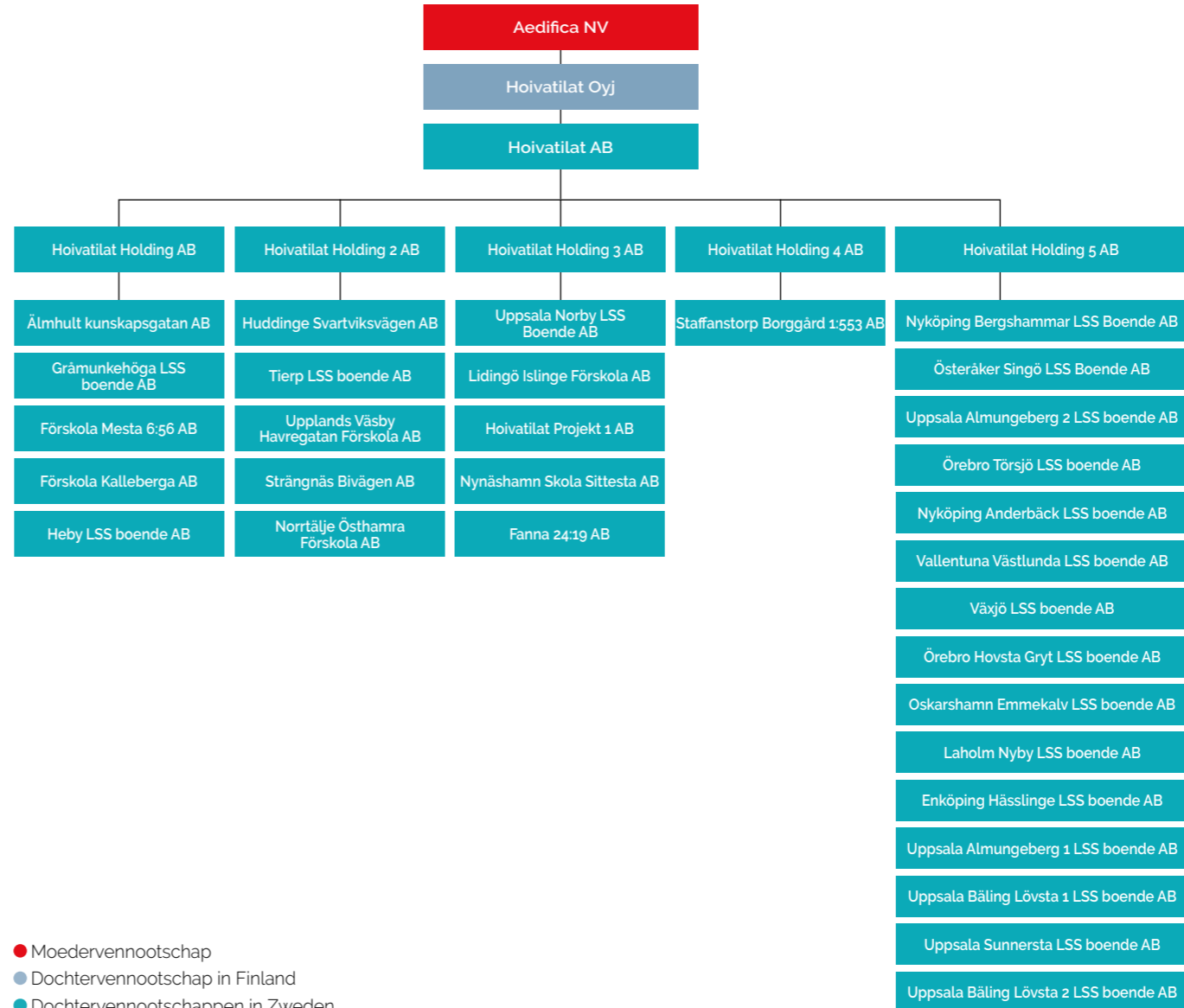
## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Aedifica - Hoivatilat spv's in Zweden 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 risiconiveau 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 schuldfinanciering 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.

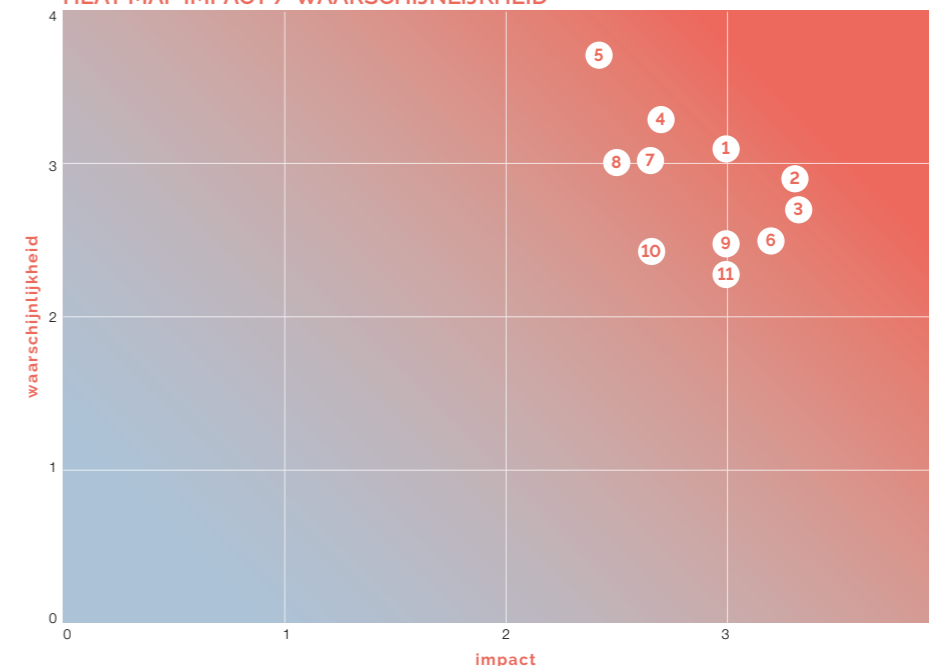
De Groep erkent dat er andere risicofactoren kunnen bestaan die momenteel onbekend zijn, niet kunnen worden voorspeld en/of die, gezien de informatie waarover Aedifica beschikt op de publicatiedatum van dit jaarverslag, worden beschouwd als weinig waarschijnlijk of niet materieel voor de Groep, haar 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)

## HEAT MAP IMPACT / WAARSCHIJNLIJKHEID



# 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?
<p>De volledige omzet van de Groep bestaat uit huurinkomsten van gebouwen die worden verhuurd aan professionele zorgverleners. Een somber economisch klimaat of andere factoren kunnen een materiële invloed hebben op de capaciteit van de huurders van Aedifica om hun huur te betalen. Bijvoorbeeld, de energiecrisis heeft samen met de stijgende arbeidskosten geleid tot een daling van de rendabiliteit van de exploitanten, heeft hun marges onder druk gezet en kan bijgevolg hun capaciteit om huur te betalen verzwakken.</p> <p>In sommige gevallen kan de Groep, op verzoek van de huurder, besluiten de huur van bepaalde gebouwen (tijdelijk) te verlagen 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 vervalddag vertrekken of wanneer het huurcontract afloopt, lagere huurgelden opleveren dan lopende huurcontracten. In het ergste geval kan een huurder in gebreke blijven en kunnen de huurinkomsten volledig verloren gaan, wat nog verergerd zou worden als er niet snel een nieuwe huurder kan worden gevonden en/of de nieuwe huurder om een huurvermindering vraagt.</p> <p>Dit risico zou een negatieve invloed hebben op de bedrijfs- en nettoresultaten van de Groep, en dus op de winst per aandeel en bijgevolg op het vermogen van de Vennootschap om dividenden uit te keren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op 31 december 2024: <ul style="list-style-type: none"> <li>bedragen de uitstaande handelsvorderingen 19,5 miljoen €, met inbegrip van waardeverminderingen;</li> <li>bedragen de provisies voor waardeverminderingen op uitstaande handelsvorderingen 1,9 miljoen €.</li> </ul> </li> <li>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.</li> <li>De Groep is niet verzekerd tegen wanbetaling door huurders.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aedifica voert een grondige analyse uit van het businessplan van de exploitant alvorens in een nieuw project te investeren.</li> <li>Aedifica volgt de financiële prestaties van haar huurders op.</li> <li>Aedifica heeft procedures ingevoerd voor de facturering en de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>Diversificatie van het type gebouw binnen het zorgvastgoedsegment.</li> <li>Kredietwaardigheid van de huurder.</li> <li>Evolutie van de KPI's van de huurder (EBITDARM, rent cover, bezettingsgraad, enz.).</li> <li>Afwijking van de huurinkomsten ten opzichte van het budget.</li> </ul>

# 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?
<p>Als GVV is Aedifica voor de financiering van haar activiteiten en investeringen in grote mate afhankelijk van haar vermogen (en de voorwaarden waartegen zij in staat is) om middelen te verkrijgen, hetzij via leningen, hetzij via eigen vermogen.</p> <p>Verschillende negatieve scenario's, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in het algemeen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- verstoringen op de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten;</li> <li>- een vermindering van de kredietverleningscapaciteit en/of -bereidheid van banken;</li> <li>- een verlaging van de kredietwaardigheid van de Groep;</li> </ul> </li> <li>- en meer specifiek: <ul style="list-style-type: none"> <li>- een stijging van de rentevoeten;</li> <li>- een negatieve perceptie van investeerders ten aanzien van vastgoedbedrijven in het algemeen en/of het vastgoedsegment waarin de Groep investeert in het bijzonder;</li> </ul> </li> </ul> <p>kunnen zich voordoen, waardoor het moeilijk of zelfs onmogelijk wordt om nieuwe of (tegen gunstige voorwaarden) hernieuwde schuld- en/of kapitaal financiering aan te trekken.</p> <p>Een aanzienlijke stijging van de financieringskosten van de Groep zal gevolgen hebben voor de rendabiliteit van de Groep als geheel en voor nieuwe investeringen, terwijl onbeschikbaarheid van financiering op termijn kan leiden tot liquiditeitsproblemen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet-beschikbaarheid van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredieten) om op de desbetreffende vervaldag rente en exploitatiekosten te betalen, dividend uit te keren en uitstaande leningen terug te betalen.</li> <li>- 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- vervalt ca. 435 miljoen € aan schulden binnen één jaar (met inbegrip van kortlopende thesauriebewijzen), 221 miljoen € in 2026 en 647 miljoen € in 2027;</li> <li>- 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%.</li> </ul> </li> <li>- Een grotere moeilijkheid, of zelfs onmogelijkheid, om geïdentificeerde nieuwe acquisities of ontwikkelingsprojecten te financieren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- 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%.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Aedifica bouwt een steeds groter netwerk uit van bestaande en potentiële verstrekkers van financiële middelen.</li> <li>- Aedifica heeft gekozen voor een conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de looptijden van de schulden (zie pagina 78).</li> <li>- Aedifica volgt dagelijks haar liquide middelen op.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolutie van de rentevoeten.</li> <li>- Indekkinggraad.</li> <li>- Liquiditeit op toegezegde kredietlijnen.</li> <li>- Beurskoers versus nettoactiefwaarde (NAW) per aandeel.</li> <li>- Gemiddelde kost van de schulden.</li> <li>- Schuldgraad.</li> <li>- Kredietrating van externe bureaus.</li> <li>- Nettoschuld/EBITDA.</li> <li>- Interest Cover Ratio.</li> </ul>



# 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?
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>In 2024 bedroegen Aedifica's kapitaalinvesteringen op kasbasis 368 miljoen € tegenover 319 miljoen € in 2023.</li> <li>De beurskoers is gewaardeerd op basis van toekomstige kasstromen. Wanneer die onder druk komen te staan door lage groeivoorzichten en hogere kosten van de schulden, kan dit wegeen op de beurskoers.</li> <li>Op 31 december 2024 bedroeg de beurskoers 56,20 € tegenover een nettoactiefwaarde per aandeel van 76,61 €.</li> <li>Een nulgroei-strategie die wordt uitgevoerd over een lange periode zou Aedifica's vermogen om haar dividend te verhogen kunnen aantasten.</li> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door een lage schuldgraad te handhaven. Op 31 december 2024 bedroeg de schuldgraad 41,3%.</li> <li>Door regelmatig haar strategische plannen te herzien en te toetsen, en door het actief beheer van haar pipeline van ontwikkelingsprojecten.</li> <li>Door accuraat en transparant te communiceren naar de markt (analisten en investeerders).</li> <li>Door een sterke dynamiek en krachtig ondernemerschap te behouden binnen de organisatie, om snel op nieuwe opportuniteiten te kunnen inspelen.</li> <li>Door een dividend uit te keren dat lager is dan de operationele kasstromen.</li> <li>Door kapitaal te recyclen wanneer opbrengsten uit desinvesteringen kunnen worden geheerinvesteerd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cumulatief jaarlijks groeipercentage (CAGR) van de portefeuille.</li> <li>Evolutie van de beurskoers.</li> <li>Inkomstengroei.</li> <li>Pay-out ratio van het dividend.</li> <li>Kapitaalkosten.</li> <li>Korting/premie ten opzichte van de nettoactiefwaarde.</li> </ul>

## 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?
<p>De reële waarde van vastgoedbeleggingen (geboekt in overeenstemming met de IAS 40-norm, op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen) varieert in de tijd en hangt af van diverse factoren waarover de Groep niet altijd volledige controle heeft (zoals een afnemende vraag, de technische kwaliteit van het gebouw incl. duurzaamheidsvereisten, een dalende bezettingsgraad, dalende huurinkomsten (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeld en huurders'), een stijging van de overdrachtsbelasting, stijgende rentevoeten (zie ook risicofactor 2. 'Financieringsrisico'), enz.).</p> <p>Een mogelijk verlies in reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie zou een negatieve impact kunnen hebben op de schuldgraad (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur'), het nettoresultaat en de financiële situatie van de Groep.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>De stijging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten voor het jaar 2024 bedraagt 15,2 miljoen €.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt elk kwartaal gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen.</li> <li>De onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden gewisseld overeenkomstig artikel 24, §2 van de GVV-wet.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolutie van het rendement op basis van de reële waarde.</li> <li>Evolutie van de rentevoeten.</li> <li>Capex-bedrag besteed aan bestaande gebouwen.</li> <li>Leeftijd van gebouwen.</li> <li>Energieverbruik van gebouwen.</li> <li>Bezettingsgraad van gebouwen.</li> </ul>

# 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?
<p>Klimaatverandering brengt verschillende uitdagingen met zich mee die een invloed kunnen hebben op de kwaliteit en de manier waarop woonzorgcentra moeten worden gebouwd om die uitdagingen het hoofd te bieden en ertegen bestand te zijn (extreme temperaturen zullen specifieke ventilatie- en temperatuurbeheersingsmaatregelen vereisen, terwijl toenemende extreme natuurverschijnselen en weersomstandigheden de toepassing van andere bouwtechnieken noodzakelijk zullen maken). Het voorgaande in combinatie met een steeds strengere regelgeving, de (toekomstige) heffing van CO<sub>2</sub>-uitstootgerelateerde belastingen op gebouwen als deze niet aan bepaalde eisen voldoen, bovenop de algemene verschuiving van een economie gebaseerd op fossiele brandstoffen naar een koolstofarmere economie, kan leiden tot een volledige herziening van de manier waarop gebouwen worden ontworpen, met hogere directe en indirecte investerings- en exploitatiekosten tot gevolg (zolang het gebouw niet aan de bovengenoemde standaarden beantwoordt), die op hun beurt de rendabiliteit van nieuwe en bestaande gebouwen en dus van de Groep negatief zullen beïnvloeden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Negatieve impact op de huurinkomsten (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeden en huurders').</li> <li>Negatieve impact op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zie ook risicofactor 4. 'Reële waarde van het vastgoed').</li> <li>Negatieve impact op de bezettingsgraad (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeden en huurders').</li> <li>Onvermogen om niet-duurzame gebouwen te verhuren of te verkopen (zie ook risicofactor 8. 'Vastgoedrotatie/desinvesteringen').</li> <li>Negatieve impact op Aedifica's reputatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 nEU1 voor de gehele Aedifica-portefeuille te verminderen tot een gemiddelde van 130 kWh/m<sup>2</sup>, terwijl er ook doelstellingen werden bepaald voor het uitvoerend comité en de country managers. De doelstellingen werden vastgesteld en de metingen werden uitgevoerd in overeenstemming met de CRREM-definities.</li> <li>Aedifica voert milieu 'due diligences' uit voor nieuwe gebouwen/ontwikkelingsprojecten.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Aedifica heeft een 'building assessment framework' ingevoerd (zie pagina 51). Dit beoordelingskader omvat 42 risico-items en wordt uitgevoerd in verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw. Het framework biedt inzichten in de potentiële fysieke risico's als gevolg van de klimaatverandering, op basis waarvan maatregelen kunnen worden genomen om gebouwen te beschermen.</li> <li>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).</li> <li>Investeren in een vastgoedportefeuille die verspreid is over heel Europa is een doeltreffende manier om de potentiële risico's in verband met extreme weersomstandigheden te beperken. Door geografische diversificatie kunnen investeringen worden gespreid over regio's met verschillende klimaten, waardoor de gevolgen van extreme weersomstandigheden zoals overstromingen en droogte worden beperkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aedifica's ESG-scores.</li> <li>Intensiteit van het netto-energieverbruik van gebouwen.</li> <li>Leeftijd van gebouwen.</li> <li>Capex-budget op gebouwniveau.</li> <li>Percentage duurzame financiering (zie ook risicofactor 10. 'Schuldstructuur').</li> <li>Geografische diversificatie.</li> <li>Dubbele materialiteitsbeoordeling</li> </ul>

# 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?
<p>Nieuwe wetgeving of wijzigingen in bestaande wetgeving (op Europees, nationaal of lokaal niveau) met een impact op de activiteiten van de Groep, de belastingheffing van de Groep, de (financiering van de) activiteiten van de huurders, en/of een wijziging in de toepassing of interpretatie van dergelijke wetgeving door de administratie (met inbegrip van de belastingdienst) of de rechtbanken, kunnen de (administratieve) kosten en verplichtingen van de Groep verhogen, en kunnen een belangrijke impact hebben op het rendement, de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (zie ook risicofactor 4. 'Reële waarde van het vastgoed') en op de huurders en hun vermogen om huur te betalen (zie ook risicofactor 1. 'Huurgeden en huurders').</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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. 'Huurgeden en huurders').</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Door zoveel mogelijk toezicht te houden op de specifieke wetgeving per land/regio.</li> <li>Door de activa van de Groep, die zich in verschillende landen en regio's bevinden, te diversifiëren (zie pagina 38).</li> <li>Door de concentratie van exploitanten in de portefeuille van de Groep te beperken (zie pagina 40).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geografische diversificatie.</li> <li>Diversificatie per huurder.</li> </ul>

## 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?
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aedifica's ontwikkelingsprojecten kunnen te maken krijgen met negatieve winstmarges als gevolg van stijgende kosten en kapitalisatievoeten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tot slot kan Aedifica te maken krijgen met insolventie van aannemers/ontwikkelaars, wat kan leiden tot opleveringsvertragingen en budgetoverschrijdingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 €.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Driemaandelijke opvolging van het rendement van de ontwikkelingspipeline.</li> <li>Proactief beheer van de pipeline door het intrekken van projecten met een lager rendement (als deze nog niet volledig zijn toegezegd).</li> <li>Een aanzienlijk deel van de pipeline wordt extern ontwikkeld met een vooraf overeengekomen opleveringsprijs, wat het ontwikkelingsrisico vermindert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendement van de pipeline en rendementsprognoses.</li> <li>Reputatie en track record van ontwikkelaars.</li> <li>Opvolging van oplevertijd.</li> <li>Kosten-budgetanalyse.</li> </ul>



# 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?
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• activa die niet passen in de langetermijnvisie van de portefeuille, of</li> <li>• activa waarvan de reële waarde het voorbije jaar aanzienlijk is gestegen.</li> </ul> <p>Door dit vastgoed te verkopen, kan Aedifica de verkoopprijs omzetten in cash en dit herinvesteren in opportuniteiten met een hoger rendement.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2024 verkocht Aedifica 15 activa voor een bedrag van ca. 98 miljoen €.</li> <li>• In 2024 bedraagt het totale resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen 0,4 miljoen €.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vastgoedrotatiedoelstellingen op landenniveau met een balans tussen hoogrenderende activa van lage kwaliteit en activa van hoge kwaliteit met een laag rendement.</li> <li>• Zorgvuldige analyse van potentiële kopers en hun vermogen om financiering te verkrijgen voor de aankoop van het vastgoed.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendement op verkochte activa.</li> <li>• Winsten en verliezen op verkopen.</li> <li>• Kredietwaardigheid van kopers.</li> <li>• Reputatie van kopers.</li> </ul>

## 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?
<p>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.</p> <p>Alle huurgelden van de Groep worden geïndexeerd (hoewel het indexeringsmechanisme verschilt van land tot land). Aangezien de WAULT van de Groep 19 jaar bedraagt, hangt de toekomstige evolutie bij ongewijzigde portefeuille van de huurinkomsten en de waardering van het vastgoed grotendeels af van de inflatie.</p> <p>De indexering die conform de indexeringsclausules moet worden toegepast, kan echter (i) afwijken van het werkelijke inflatiepercentage (bijvoorbeeld omdat de indexeringsclausule voorziet in een bovengrens op een niveau dat lager is dan de werkelijke inflatie op dat moment of op grond van onderhandelingen met de exploitant) en/of (ii) een vertraging hebben in de toepassing ervan ten opzichte van het tijdstip waarop de werkelijke inflatie plaatsvindt (bijvoorbeeld omdat de indexeringsclausule alleen voorziet in een indexering op bepaalde vaste tijdstippen).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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').</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle huurcontracten van Aedifica zijn onderworpen aan een of andere vorm van indexering.</li> <li>• Aedifica staat in nauw contact met haar huurders om de impact van de indexering op hun rendabiliteit te meten.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolutie van consumentenprijs-indexen/gezondheidsindexen.</li> <li>• Rapportering bij ongewijzigde portefeuille over de evolutie van de huurinkomsten.</li> <li>• Analyse van KPI's van huurders.</li> </ul>

# INHOUD

## 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?																				
<p>Als Belgische GVV is Aedifica onderworpen aan strikte wettelijke financiële convenanten die voortvloeien uit de GVV-wetgeving, evenals aan contractuele financiële convenanten in haar financieringsovereenkomsten. Niet-naleving van die convenanten kan ingrijpende gevolgen hebben, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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);</li> <li>een intrekking of verlaging van de investment-grade BBB-rating door S&amp;P Global (bv. het niet op lange termijn kunnen handhaven van de schuldgraaddrempel van 50%).</li> </ul> <p>Bovendien zouden sommige of al deze wanbetalingen schuldeisers in staat kunnen stellen om (i) een vroegtijdige terugbetaling te eisen van dergelijke schulden en van andere schulden waarvoor cross default of cross acceleration clauses gelden, (ii) alle uitstaande kredieten opeisbaar te verklaren en/of (iii) niet-opgenomen verbintenissen te annuleren.</p> <p>Uiteindelijk zou dit leiden tot verminderde liquiditeit (zie ook risicofactor 2. 'Financieringsrisico') of zou een desinvestering van activa nodig kunnen zijn om uitstaande leningen terug te betalen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aedifica monitort en publiceert de schuldgraad op kwartaalbasis en de evolutie ervan wordt ingeschat tijdens het goedkeuringsproces van elke belangrijke investeringsbeslissing.</li> <li>Aedifica monitort op kwartaalbasis de evolutie van de reële waarde van de activa.</li> <li>Aedifica monitort haar financiële convenanten.</li> <li>Aedifica diversifieert haar financieringsbronnen (zie Toelichting 31 – Financiële schulden in de geconsolideerde jaarrekening).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schuldgraad.</li> <li>Evolutie van de reële waarde van de activa.</li> <li>Evolutie van de uitstaande financiële schuld.</li> </ul>																				
	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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?
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Er is een natuurlijke afdekking (balans) van het wisselkoersrisico EUR/GBP voorzien doordat Aedifica voor een bedrag van 340 miljoen £ aan financiering heeft afgesloten.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Wisselkoersschommeling EUR/GBP.</li><li>Wisselkoersschommeling EUR/SEK.</li><li>Werkelijke wisselkoersschommeling ten opzichte van het budget.</li></ul>



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



## 136 1. Geconsolideerde jaarrekening

### 136 1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

### 137 1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

### 137 1.3 Geconsolideerde balans

### 139 1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

### 140 1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

### 142 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

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

167	Toelichting 27	Kas en kasequivalenten
167	Toelichting 28	Overlopende rekeningen
167	Toelichting 29	Eigen vermogen
168	Toelichting 30	Voorzieningen
169	Toelichting 31	Financiële schulden
170	Toelichting 32	Indekkingsinstrumenten
172	Toelichting 33	Handelsschulden en andere kortlopende schulden
172	Toelichting 34	Overlopende rekeningen
173	Toelichting 35	Financieel risicobeheer
175	Toelichting 36	Voorwaardelijke elementen en verplichtingen
176	Toelichting 37	Verwervingen & verkopen van vastgoedbeleggingen
177	Toelichting 38	Gebeurtenissen na balansdatum
178	Toelichting 39	Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures
182	Toelichting 40	Naleving van verplichtingen van het GVV-statuu
182	Toelichting 41	Reële waarde
183	Toelichting 42	Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap
183	Toelichting 43	Alternatieve prestatie maatstaven (Alternative Performance Measures - APM's)

## 187 2. Verkorte statutaire jaarrekening

### 188 2.1 Verkorte statutaire resultatenrekening

### 188 2.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

### 190 2.3 Verkorte statutaire balans

### 192 2.4 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

### 193 2.5 Verkorte statutaire resultaatverwerking

### 193 2.6 Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

### 193 2.7 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen na verwerking van het resultaat van het boekjaar

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 1. Geconsolideerde jaarrekening

## 1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

(x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
I. Huurinkomsten	4	338.138	314.174
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	4	-157	-1.134
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>337.981</b>	<b>313.040</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	5	3	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5	8.969	7.193
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	5	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	5	-8.852	-7.205
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5	621	-90
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>338.722</b>	<b>312.938</b>
IX. Technische kosten	6	-3.907	-3.169
X. Commerciële kosten	6	-39	-58
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	6	-145	-114
XII. Beheerskosten vastgoed	6	-6.918	-6.452
XIII. Andere vastgoedkosten	6	-1.552	-1.424
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-12.561</b>	<b>-11.217</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>326.161</b>	<b>301.721</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	7	-35.074	-35.740
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	7	-831	-171
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>		<b>290.256</b>	<b>265.810</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	8	374	-856
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	9	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10	15.195	-143.636
XIX. Ander portefeuilleresultaat	11	-30.235	-26.072
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>275.590</b>	<b>95.246</b>
XX. Financiële opbrengsten	12	971	3.006
XXI. Netto-interestkosten	13	-46.701	-45.004
XXII. Andere financiële kosten	14	-5.176	-5.181
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15	-18.708	-50.878
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-69.614</b>	<b>-98.057</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	16	-571	-256
<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>205.405</b>	<b>-3.067</b>
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	17	-449	25.565
XXVI. Exit taks	17	135	54
<b>Belastingen</b>		<b>-314</b>	<b>25.619</b>
<b>Nettoresultaat</b>		<b>205.091</b>	<b>22.552</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		260	-1.983
<b>Aandeelhouders van de groep</b>		<b>204.831</b>	<b>24.535</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	18	4,31	0,56
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	18	4,31	0,56

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>205.091</b>	<b>22.552</b>
<b>II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten hebruikbaar in de resultatenrekening</b>		
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 <sup>1</sup>	1.115	-2.293
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit <sup>2</sup>	33.406	14.242
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting <sup>3</sup>	-3.869	-2.484
<b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>235.743</b>	<b>32.017</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	260	-1.983
Aandeelhouders van de groep	235.483	34.000

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. Komt overeen met de jaarmutatatie van de reserve 'g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten'.
3. Omvat hoofdzakelijk de overdracht naar de resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten en de afschrijving van de beëindigde derivaten (zie toelichting 32).

## 1.3 Geconsolideerde balans

ASSETS (x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
<b>I. Vaste activa</b>			
A. Goodwill	19	87.363	117.597
B. Immateriële vaste activa	20	1.047	1.663
C. Vastgoedbeleggingen	21	6.117.932	5.790.357
D. Andere materiële vaste activa	22	4.348	2.184
E. Financiële vaste activa	23 & 32	54.273	98.665
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen – activa	24	823	3.023
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	16	31.586	35.985
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>6.297.372</b>	<b>6.049.474</b>
<b>II. Vlottende activa</b>			
A. Activa bestemd voor verkoop	21	100.207	58.158
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	25	19.526	23.290
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26	11.334	9.384
F. Kas en kasequivalenten	27	18.451	18.253
G. Overlopende rekeningen actief	28	16.934	18.252
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>166.452</b>	<b>127.337</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>6.463.824</b>	<b>6.176.811</b>



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>29</b>		
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>			
A. Kapitaal		1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies		1.719.001	1.719.001
C. Reserves		515.505	628.688
a. Wettelijke reserve		0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		364.698	481.914
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	4.344
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS		62.735	113.177
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva		58	-294
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten		33.471	64
h. Reserve voor eigen aandelen		-459	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen		-363	-244
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland		-88.576	-112.367
m. Andere reserves		-669	-3.277
n. . Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		136.099	136.909
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	8.493
D. Nettoresultaat van het boekjaar		204.831	24.535
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>		<b>3.642.975</b>	<b>3.575.862</b>
<b>II. Minderheidsbelangen</b>		<b>5.122</b>	<b>5.039</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>3.648.097</b>	<b>3.580.901</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen	30	0	0
B. Langlopende financiële schulden	31	2.065.194	1.958.750
a. Kredietinstellingen		1.263.111	1.166.915
c. Andere		802.083	791.835
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	23	94.901	90.943
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	32	10.922	9.760
b. Andere		83.979	81.183
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		124	251
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	24	133.238	138.658
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>		<b>2.293.457</b>	<b>2.188.602</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>			
A. Voorzieningen	30	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	31	448.442	321.549
a. Kredietinstellingen		134.392	78.949
c. Andere		314.050	242.600
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	23	3.281	2.798
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	48.933	57.177
a. Exit taks		1.400	44
b. Andere		47.533	57.133
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen passief	34	21.614	25.784
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>		<b>522.270</b>	<b>407.308</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>		<b>2.815.727</b>	<b>2.595.910</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>6.463.824</b>	<b>6.176.811</b>

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x 1.000 €)	Toelichting	31/12/2024	31/12/2023
<b>KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
Nettoresultaat		204.831	24.535
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		18.047	186.174
Belastingen		-7.286	-26.517
Afschrijvingen en waardeverminderingen		2.904	3.648
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)		-15.195	143.636
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		18.708	50.878
Afschrijving van goodwill		30.235	26.072
Andere aanpassing voor niet-geldelijke posten		-11.319	-11.543
Gerealiseerde nettomeerwaarden		-374	856
Financieel resultaat		50.906	47.179
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal		-11.076	-20.568
Variaties in nettoactief die resulteren uit omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten (+/-)		-13.837	-8.648
<b>Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>		<b>248.497</b>	<b>229.528</b>
<b>KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen <sup>1</sup>		-107.199	-11.315
Aanschaffingen van vastgoedbeleggingen in exploitatie en projectontwikkelingen		-113.622	-44.395
Aanschaffingen van immateriële en andere materiële vaste activa		-609	-986
Projectontwikkelingskosten		-143.293	-259.763
Verkoop van vastgoedbeleggingen		80.771	73.122
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		24.401	-15.464
<b>Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten</b>		<b>-259.551</b>	<b>-258.801</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten <sup>2</sup>		0	374.209
Dividend van het voorbije boekjaar en voorschot op dividend		-166.854	-115.988
Nettovariatie van bankkredietlijnen		232.487	-172.273
Nettovariatie van de andere financiële verplichtingen		-335	-582
Netto financiële elementen betaalde (-) / ontvangen (+)		-54.046	-51.731
<b>Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>		<b>11.252</b>	<b>33.635</b>
<b>TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE</b>			
<b>Totale kasstroom van de periode</b>		<b>198</b>	<b>4.362</b>
<b>RECONCILIATIE MET DE BALANS</b>			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		18.253	13.891
Totale kasstroom van de periode		198	4.362
<b>Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar</b>	<b>27</b>	<b>18.451</b>	<b>18.253</b>

1. Dit bedrag omvat 111.365 k€ voor de activa verworven via vennootschappen die werden verworven in cash (zie toelichting 21). De lijn omvat ook het werkkapitaal van deze verworven vastgoedvennootschappen, waardoor de kasstroom op deze lijn daalt tot 107.199 k€.
2. Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, gedeeltelijke splitsingen) leiden niet tot kasstromen.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2023	Kapitaal- verhogingen in speciën <sup>1</sup>	Kapitaal- verhogingen in natura <sup>1</sup>	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten <sup>2</sup>	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa <sup>3</sup>	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondings- verschillen	31/12/2023
Kapitaal	1.006.881	186.845	9.913	0	0	0	0	0	-1	1.203.638
Uitgiftepremies	1.516.108	187.364	15.529	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	428.018	0	0	0	9.465	190.615	0	0	590	628.688
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	389.859	0	0	0	0	85.794	6.412	-152	1	481.914
<i>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</i>	8.945	0	0	0	-4.635	34	0	0	0	4.344
<i>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</i>	-11.193	0	0	0	0	124.370	0	0	0	113.177
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-451	0	0	0	0	157	0	0	0	-294
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	-13.629	0	0	0	14.242	0	0	-549	0	64
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-31	0	0	0	0	0	0	0	0	-31
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-99	0	0	0	-145	0	0	0	0	-244
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-71.715	0	0	0	0	-40.651	0	0	-1	-112.367
<i>m. Andere reserves</i>	250	0	0	0	0	-251	-3.277	0	1	-3.277
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	117.023	0	0	0	3	21.728	-3.135	701	589	136.909
<i>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.</i>	9.059	0	0	0	0	-566	0	0	0	8.493
Resultaat van het boekjaar	331.778	0	0	0	24.535	-331.778	0	0	0	24.535
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>3.282.785</b>	<b>374.209</b>	<b>25.442</b>	<b>0</b>	<b>34.000</b>	<b>-141.163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>589</b>	<b>3.575.862</b>
Minderheidsbelangen	6.564	0	0	0	-1.983	0	0	0	458	5.039
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.289.349</b>	<b>374.209</b>	<b>25.442</b>	<b>0</b>	<b>32.017</b>	<b>-141.163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.047</b>	<b>3.580.901</b>

1. Voor meer details, zie toelichting 29 van dit jaarverslag en sectie 1.2.4 'Kapitaal' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarlijks verslag 2023.

2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 137.

3. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in sectie 1.1 'Investeringen en desinvesteringen in 2023' van het hoofdstuk 'Financial review' in het jaarlijks verslag 2023.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

(x 1.000 €)	01/01/2024	Kapitaal- verhogingen in speciën <sup>1</sup>	Kapitaal- verhogingen in natura <sup>1</sup>	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten <sup>2</sup>	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa <sup>4</sup>	Overdracht tussen reserves	Andere en afrotings- verschillen	31/12/2024
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	628.688	0	0	-428	30.652	-142.141	0	0	-1.266	515.505
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	481.914	0	0	0	0	-125.930	5.805	2.910	-1	364.698
<i>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</i>	4.344	0	0	0	-2.636	0	0	0	0	1.708
<i>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</i>	113.177	0	0	0	0	-50.442	0	0	0	62.735
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-294	0	0	0	0	352	0	0	0	58
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	64	0	0	0	33.406	0	0	0	1	33.471
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-244	0	0	0	-118	0	0	0	-1	-363
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-112.367	0	0	0	0	23.791	0	0	0	-88.576
<i>m. Andere reserves</i>	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	136.909	0	0	0	0	8.501	-5.136	-2.910	-1.265	136.099
<i>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.</i>	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	0	6.803
Resultaat van het boekjaar	24.535	0	0	0	204.831	-24.535	0	0	0	204.831
<b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>3.575.862</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-428</b>	<b>235.483</b>	<b>-166.676<sup>3</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.266</b>	<b>3.642.975</b>
Minderheidsbelangen	5.039	0	0	0	260	0	0	0	-177	5.122
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.580.901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-428</b>	<b>235.743</b>	<b>-166.676</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.443</b>	<b>3.648.097</b>

1. Voor meer details, zie toelichting 29 en sectie 1.3.1 'Kapitaal' van het hoofdstuk 'Financial Review' van dit jaarlijks verslag.

2. Voor meer details, zie het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op pagina 137.

3. Voor meer details over de dividenduitkering in 2023, zie de tabel m.b.t. het gecorrigeerde resultaat op pagina 193 van dit jaarlijks verslag.

4. Deze kolom toont de reserve die beschikbaar is gekomen door de verkoop van activa, zoals beschreven in sectie 1.1 'Investeringen en desinvesteringen in 2024' van het hoofdstuk 'Financial review' van dit jaarlijks verslag.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

### Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in dit verslag ‘de Vennootschap’ of ‘de moedermaatschappij’ genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht gekozen heeft. De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 29 opgesomd. De zetel van de Vennootschap is op volgend adres gevestigd: Belliardstraat 40, B-1040 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70).

De Aedifica-groep (in de jaarrekening ‘de Groep’ genoemd) bestaat uit de moedermaatschappij en haar dochterondernemingen. De dochtervennootschappen van de Groep worden in toelichting 39 opgesomd.

Aedifica is genoteerd op Euronext Brussels (2006) en Euronext Amsterdam (2019). Sinds maart 2020 maakt Aedifica deel uit van de BEL 20, de referentie-index van Euronext Brussels. Bovendien maakt Aedifica sinds 2023 deel uit van de BEL ESG, de index die bedrijven volgt die het best presteren op ESG-criteria.

Op 18 februari 2025 heeft de raad van bestuur de geconsolideerde jaarrekening goedgekeurd voor publicatie. Aedifica’s aandeelhouders hebben de mogelijkheid om de geconsolideerde 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 verkorte geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van twaalf maanden van 1 januari 2024 tot 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 geconsolideerde jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en wordt in duizenden euro’s voorgesteld.

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

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

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de Vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (voornamelijk over de classificatie van leasecontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (voornamelijk de herziening van de boekwaarde van de goodwill en de bepaling van de reële waarde van vastgoedbeleggingen). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (o.a. vastgoedexperts) en andere relevante 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 18 ‘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 geconsolideerde jaarrekening worden hierna beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast. De nummering van de paragrafen hierna is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

#### Consolidatieprincipes – Dochterondernemingen

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

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Consolidatieprincipes – Geassocieerde vennootschappen of joint ventures

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

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

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

### Consolidatieprincipes – Partnership

Alle overeenkomsten waarbij de partijen gezamenlijk de zeggenschap hebben over een overeenkomst die rechten geeft op de activa en verplichtingen ten aanzien van de passiva die verband houden met de overeenkomst en die (conform IFRS 11) worden beschouwd als gezamenlijke activiteiten, worden partieel geconsolideerd (Aedifica had slechts één dergelijk partnerschap, namelijk AKJV in Nederland, dat werd beëindigd in februari 2024).

### Vreemde valuta

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

### Consolidatie van buitenlandse entiteiten

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

De belangrijkste wisselkoersen die gebruikt werden om de bedragen in vreemde valuta om te rekenen tijdens het boekjaar 2024, zijn de volgende:

- balans: 1 € = 0,82735 £
- resultatenrekening: 1 € = 0,84662 £
- balans: 1 € = 11,45817 SEK
- resultatenrekening: 1 € = 11,43639 SEK

### I.A. Goodwill

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

### I.B. Immateriële vaste activa

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

### I.C. Vastgoedbeleggingen

#### 1. Oorspronkelijke boeking

##### 1.1 Aanschaffingswaarde

Wanneer een onroerend goed onder bezwarende titel wordt verkregen, of door inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, via fusie door overname 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 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 mutatiekosten 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%.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

De reële waarde van vastgoedbeleggingen in het buitenland houdt rekening met de lokaal toepasbare aktekosten.

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 de portefeuille

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

### 2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

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

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

De kosten voor deze werken worden eveneens in de balans geactiveerd om de reden en in de mate dat de deskundigen gewoonlijk een overeenkomstige stijging van de waarde van het gebouw erkennen. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op materialen, aannemingswerken, technische studies en erelonen of personeelskosten. Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

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

### 3. Latere waardering of waarderingen bij een effectenoperatie

#### 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 Effectenoperatie

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 opnemings 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 vier 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 Kwartaalwaarderingen

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 het betrokken vastgoed. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

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

### 3.4 Boeking van de variaties van de reële waarde

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

### 4. Verkoop van activa

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

### 5. Vastgoed voor eigen gebruik

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

### 6. Projectontwikkelingen

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

### 7. Gebruiksrecht van gronden

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

### 8. Landreserve

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

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### I.D. Andere materiële 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.

De volgende percentages zijn van toepassing:

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

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

#### I.E. Financiële vaste activa

##### 1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die voldoen aan de criteria voor hedge accounting volgens IFRS 9 en die beschouwd worden als een 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 ingedeekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening.

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

##### 2. Andere financiële vaste activa

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

#### I.H. Activa van uitgestelde belastingen

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

#### I.I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

De deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures betreffen de deelnemingen van de Groep in ondernemingen waarover de Groep geen of slechts gezamenlijke zeggenschap heeft. Volgens de vermogensmutatiemethode wordt de investering in een geassocieerde vennootschap of een joint venture aanvankelijk opgenomen tegen kostprijs, en wordt de boekwaarde verhoogd of verlaagd om het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming na de datum van verwerving op te nemen. Het aandeel van de investeerder in de winst of het verlies van de deelneming wordt opgenomen in de winst of het verlies van de investeerder.

Het gaat over Immove NV, MMCG 2 DEVCO 2 Limited, MMCG 2 DEVCO 3 Limited en Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV voor geassocieerde vennootschappen. 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 managementaannname 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 m.b.t. 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 de Groep als kantoor gebruikt en gebruiksrechten van gronden (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).

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### II.B/D/E. Kortlopende schulden in de passiva

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

#### II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

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

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

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

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

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

De huurincentives zijn op tijdsevenredige basis opgenomen over de leaseperiode, in overeenstemming met IFRS 16.

#### XVI. tot XIX. Resultaat op de portefeuille

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

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

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

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

#### XXV. tot XXVI. Vennootschapsbelasting en exit taks

Rubriek XXV omvat de verschuldigde en uitgestelde belastingen.

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

Wanneer een gebouw wordt verworven in een land waar de netto-inkomsten onderworpen zijn aan vennootschapsbelasting, dan wordt er een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde en de latente minderwaarde geboekt (het tijdelijke verschil tussen de reële waarde en de fiscale waarde van het gebouw in kwestie). De uitgestelde belastingen worden in de resultatenrekening geboekt, met uitzondering van het gedeelte dat betrekking heeft op de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen zijn geboekt.

Rubriek XXVI omvat de exit taks. Dat is de belasting op de meerwaarde die voortvloeit uit de erkenning van een Belgische vennootschap als GVV of uit de fusie van een GVV met een vennootschap die geen GVV is. Wanneer een vennootschap die niet het GVV-statuuat 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 moedervernootschap met het GVV-statuuat.

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.

#### Hoivatilat's 'equity incentive plan'

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

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

Het plan bestaat uit twee delen:

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

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

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

In 2024 werd de laatste fase van dit incentive plan uitbetaald.



# INHOUD

---

## INHOUD

---

### HOUSING WITH CARE

---

### DIT IS AEDIFICA

---

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

---

### ONZE AANPAK VAN MVO

---

### BUSINESS REVIEW

---

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

---

### RISICOFACTOREN

---

### JAARREKENING

---

### BIJKOMENDE INFORMATIE

---

## 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 verslaggeving en de gesegmenteerde informatie hieronder.

Volgens de IFRS-norm 8 wordt elke groep entiteiten die onder gemeenschappelijke controle staan, behandeld als één enkele klant. Het is verplicht om informatie te verstrekken over inkomsten uit transacties met één enkele klant die meer dan 10% van de totale inkomsten van het bedrijf vertegenwoordigen. Deze vereiste is van toepassing op:

- de 51 gebouwen (in de segmenten 'België', 'Nederland' en 'Duitsland') die worden verhuurd aan juridische entiteiten die worden gecontroleerd door de Clariane-groep (voorheen gekend als de Korian-groep), waarvan de huurgelden 9% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2024 vertegenwoordigen (2023: 10%).

De vermelde huurgelden 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.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

(x 1.000 €)	31/12/2024									TOTAAL
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>										
I. Huurinkomsten	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Met verhuur verbonden kosten	28	-87	-81	-	-10	-7	-	-	-	-157
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>69.666</b>	<b>63.095</b>	<b>40.848</b>	<b>74.763</b>	<b>61.211</b>	<b>5.331</b>	<b>22.943</b>	<b>124</b>	-	<b>337.981</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	457	3.279	1.131	785	2.854	108	355	-	-	8.969
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-467	-3.274	-1.095	-785	-2.765	-108	-358	-	-	-8.852
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	11	-12	106	-1	539	-22	-	-	-	621
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>69.667</b>	<b>63.088</b>	<b>40.990</b>	<b>74.762</b>	<b>61.842</b>	<b>5.309</b>	<b>22.940</b>	<b>124</b>	-	<b>338.722</b>
IX. Technische kosten	-301	-1.295	-746	36	-1.235	-259	-107	-	-	-3.907
X. Commerciële kosten	-	-	-39	-	-	-	-	-	-	-39
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-	-	-5	-	-135	-	-5	-	-	-145
XII. Beheerskosten vastgoed	-882	-1.966	-1.010	-2.545	-	-145	-284	-86	-	-6.918
XIII. Andere vastgoedkosten	103	-20	-464	-	-1.117	-1	-	-53	-	-1.552
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.080</b>	<b>-3.281</b>	<b>-2.264</b>	<b>-2.509</b>	<b>-2.487</b>	<b>-405</b>	<b>-396</b>	<b>-139</b>	-	<b>-12.561</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>68.587</b>	<b>59.807</b>	<b>38.726</b>	<b>72.253</b>	<b>59.355</b>	<b>4.904</b>	<b>22.544</b>	<b>-15</b>	-	<b>326.161</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-35.074	-35.074
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-831	-831
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>68.587</b>	<b>59.807</b>	<b>38.726</b>	<b>72.253</b>	<b>59.355</b>	<b>4.904</b>	<b>22.544</b>	<b>-15</b>	<b>-35.905</b>	<b>290.256</b>
<b>ACTIVA VAN DE SEGMENTEN</b>										
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.254.966	1.161.466	665.440	1.254.329	1.131.710	40.485	424.760	2.122	-	5.935.278
Projectontwikkelingen	-	4.864	-	19.852	38.190	-	10.496	22.275	-	95.677
Gebruiksrechten van gronden	-	3.330	-	-	70.681	-	-	-	-	74.011
Grondreserve	3.358	5.467	-	-	570	-	1.120	2.450	-	12.966
<b>Vastgoedbeleggingen</b>										<b>6.117.932</b>
Activa bestemd voor verkoop	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	-	100.207
Andere activa <sup>1</sup>	31.092	-	494	-	87.363	-	-	-	126.736	245.685
<b>Totaal activa</b>										<b>6.463.824</b>
<b>Eigen vermogen</b>										
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	3.642.975	3.642.975
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	-	-	-	-	5.122	5.122
Verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	2.815.727	2.815.727
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>										<b>6.463.824</b>
<b>BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE <sup>2</sup></b>	<b>5,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,3%</b>	<b>5,6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5,9%</b>

- De cijfers in België en Nederland houden verband met de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (zie toelichting 16 voor meer details) en het cijfer in Finland houdt verband met de goodwill (zie toelichting 19 voor meer details). Het gedeelte 'Niet toegewezen' omvat alle andere lijnen van de activa.
- Het brutorendement in reële waarde wordt berekend door de contractuele huur te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	31/12/2023									TOTAAL
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	
<b>(x 1.000 €)</b>										
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>										
I. Huurinkomsten	73.250	61.160	38.203	64.793	54.269	4.226	18.006	267	-	314.174
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Met verhuur verbonden kosten	-550	-191	-17	-354	-22	-	-	-	-	-1.134
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>72.700</b>	<b>60.969</b>	<b>38.186</b>	<b>64.439</b>	<b>54.247</b>	<b>4.226</b>	<b>18.006</b>	<b>267</b>	-	<b>313.040</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	295	2.975	1.073	674	1.769	102	305	-	-	7.193
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-299	-2.985	-1.031	-678	-1.807	-100	-305	-	-	-7.205
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-5	-4	-80	-1	40	-41	1	-	-	-90
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>72.691</b>	<b>60.955</b>	<b>38.148</b>	<b>64.434</b>	<b>54.249</b>	<b>4.187</b>	<b>18.007</b>	<b>267</b>	-	<b>312.938</b>
IX. Technische kosten	-375	-936	-733	-226	-589	-286	-24	-	-	-3.169
X. Commerciële kosten	-	-	-58	-	-	-	-	-	-	-58
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1	-5	-23	-3	-82	-	-	-	-	-114
XII. Beheerskosten vastgoed	-809	-1.555	-1.215	-2.447	-4	-117	-226	-79	-	-6.452
XIII. Andere vastgoedkosten	-199	-2	-326	-	-897	-	-	-	-	-1.424
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-1.384</b>	<b>-2.498</b>	<b>-2.355</b>	<b>-2.676</b>	<b>-1.572</b>	<b>-403</b>	<b>-250</b>	<b>-79</b>	-	<b>-11.217</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>71.307</b>	<b>58.457</b>	<b>35.793</b>	<b>61.758</b>	<b>52.677</b>	<b>3.784</b>	<b>17.757</b>	<b>188</b>	-	<b>301.721</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	-35.740	-35.740
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-171	-171
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>71.307</b>	<b>58.457</b>	<b>35.793</b>	<b>61.758</b>	<b>52.677</b>	<b>3.784</b>	<b>17.757</b>	<b>188</b>	<b>-35.911</b>	<b>265.810</b>
<b>ACTIVA VAN DE SEGMENTEN</b>										
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.224.306	1.145.874	651.180	1.010.674	1.027.080	74.788	393.084	2.578	-	5.529.564
Projectontwikkelingen	5.285	29.016	6.450	16.476	69.890	15.035	19.601	7.197	-	168.950
Gebruiksrechten van gronden	-	3.385	-	-	69.787	-	-	-	-	73.172
Grondreserve	3.358	8.790	1.880	-	430	592	1.120	2.500	-	18.671
<b>Vastgoedbeleggingen</b>										<b>5.790.357</b>
Activa bestemd voor verkoop	11.612	11.420	-	35.126	-	-	-	-	-	58.158
Andere activa <sup>1</sup>	35.491	-	494	-	117.597	-	-	-	174.714	328.296
<b>Totaal activa</b>										<b>6.176.811</b>
<b>Eigen vermogen</b>										
Totaal eigen vermogen toegewezen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	-	-	-	-	-	-	-	-	3.575.862	3.575.862
Minderheidsbelangen	-	-	-	-	-	-	-	-	5.039	5.039
Verplichtingen	-	-	-	-	-	-	-	-	2.595.910	2.595.910
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>										<b>6.176.811</b>
<b>BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE <sup>2</sup></b>	<b>5,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,4%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,1%</b>	<b>5,6%</b>	-	-	<b>5,8%</b>

- De cijfers in België en Nederland houden verband met de investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (zie toelichting 16 voor meer details) en het cijfer in Finland houdt verband met de goodwill (zie toelichting 19 voor meer details). Het gedeelte 'Niet toegewezen' omvat alle andere lijnen van de activa.
- Het brutorendement in reële waarde wordt berekend door de contractuele huur te delen door de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 4: Nettohuurresultaat

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Huur	337.665	313.597
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	473	577
<b>HUURINKOMSTEN</b>	<b>338.138</b>	<b>314.174</b>
Te betalen huur op gehuurde activa	-3	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	490	-362
Afschrijvingen op handelsvorderingen	-644	-772
<b>MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>	<b>-157</b>	<b>-1.134</b>
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>337.981</b>	<b>313.040</b>

De Groep verhuurt haar gebouwen uitsluitend via 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 wordt toegeschreven aan 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-opzegbare operationele leases (per vervaldag) wordt geschat op basis van de volgende hypothesen (die zeer voorzichtig zijn):

- huurcontracten op lange termijn: geen inflatie;
- de huurprijzen in vreemde valuta in het Verenigd Koninkrijk en Zweden worden omgerekend volgens de gemiddelde wisselkoers van 2024, respectievelijk 0,84662 EUR/GBP en 11,43639 EUR/ SEK.

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Op hoogstens één jaar	355.200	324.277
Tussen één en twee jaar	354.660	323.945
Tussen twee en drie jaar	354.660	323.795
Tussen drie en vier jaar	354.292	323.795
Tussen vier en vijf jaar	352.368	322.266
Op meer dan vijf jaar	4.977.761	4.631.577
<b>TOTAAL</b>	<b>6.748.939</b>	<b>6.249.654</b>

In 2024 bevatten de huurinkomsten voorwaardelijke huurgelden ten bedrage van 1.403 k€ (31 december 2023: 1.187 k€).

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 5: Vastgoedresultaat

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>337.981</b>	<b>313.040</b>
Verkregen vergoedingen op huurschade	3	0
<b>RECUPERATIE VAN VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.657	1.530
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	6.312	5.663
<b>RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>8.969</b>	<b>7.193</b>
<b>KOSTEN VAN DE HUURDERS EN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP HUURSCHADE EN WEDERINSTAATSTELLING OP HET EINDE VAN DE HUUR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.533	-1.475
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-6.319	-5.730
<b>NIET BIJ DE HUURDERS TERUGGEVORDERDE HUURLASTEN EN BELASTINGEN OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>-8.852</b>	<b>-7.205</b>
Onderhouds en servicekosten	-3.268	-2.652
Doorrekening van onderhouds en servicekosten	3.889	2.562
<b>ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN</b>	<b>621</b>	<b>-90</b>
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>338.722</b>	<b>312.938</b>

### Toelichting 6: Operationeel vastgoedresultaat

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>338.722</b>	<b>312.938</b>
Herstellingen en onderhoud	-2.773	-1.655
Verzekeringspremies	-330	-459
Personeelskosten	0	42
Erelonen experts	-804	-1.097
<b>TECHNISCHE KOSTEN</b>	<b>-3.907</b>	<b>-3.169</b>
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	0	0
Erelonen van advocaten en juridische kosten	0	0
Andere	-39	-58
<b>COMMERCIELE KOSTEN</b>	<b>-39</b>	<b>-58</b>
Kosten	-145	-114
<b>KOSTEN EN TAKSEN VAN NIET-VERHUURDE GOEDEREN</b>	<b>-145</b>	<b>-114</b>
Externe beheersvergoedingen	-281	-257
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-6.637	-6.195
<b>BEHEERKOSTEN VASTGOED</b>	<b>-6.918</b>	<b>-6.452</b>
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.552	-1.424
<b>ANDERE VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.552</b>	<b>-1.424</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>326.161</b>	<b>301.721</b>

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 7: Algemene kosten van de Vennootschap

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>326.161</b>	<b>301.721</b>
Advocaten/notarissen	-1.233	-1.889
Auditors/accountants	-1.246	-953
Vastgoedexperts	-1.616	-1.917
IT	-2.259	-1.710
Verzekeringen	-225	-787
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-651	-720
Bestuurders en uitvoerend management	-4.858	-4.421
Personeelskosten	-10.951	-11.455
Afschrijvingen op andere vaste activa	-2.508	-2.180
Taksen	-2.135	-1.451
Taksconsulting	-1.735	-2.758
Aanwervingskosten	-307	-290
Reis- en representatiekosten	-671	-563
Andere	-4.679	-4.646
Financiële diensten	-609	-617
Wagen	-522	-561
Kosten op gehuurde activa	-652	-727
Communicatie materiaal/abbonementen	-175	-176
Opleidingen	-313	-356
Kantoor materiaal	-247	-250
Diensten van derden	-2.498	-2.391
Andere	337	432
<b>Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-35.074</b>	<b>-35.740</b>
<b>Andere operationele opbrengsten en kosten</b>	<b>-831</b>	<b>-171</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>290.256</b>	<b>265.810</b>

### Vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	142	129
Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)	543	639
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen	12	64
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.)	0	2
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	47	14
<b>TOTAAL</b>	<b>744</b>	<b>848</b>

### Transacties met verbonden partijen

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Kortetermijnpersoneelsbeloningen	4.501	4.150
Vergoedingen na uitdiensttreding	272	271
Andere langetermijnpersoneelsbeloningen	0	0
Ontslagvergoedingen	0	0
Op aandelen gebaseerde betalingen	85	0
<b>TOTAAL</b>	<b>4.858</b>	<b>4.421</b>

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) betreffen enkel de remuneratie van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité (4.858 k€ in 2024; 4.421 k€ in 2023).

### Personeelskosten

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Technische kosten (zie toelichting 6)	0	42
Algemene kosten (zie toelichting 7)	-10.951	-11.455
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 6)	-6.637	-6.195
<b>TOTAAL</b>	<b>-17.588</b>	<b>-17.608</b>

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar:	131	127
Bedienden	126	122
Directieleden	5	5
<b>VOLTJDSE EQUIVALENTEN (ZONDER DIRECTIELEDEN) TIJDENS HET BOEKJAAR</b>	<b>123,6</b>	<b>120,0</b>



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 8: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Nettoverkoop van vastgoed (verkoopprijs - transactiekosten)	80.331	73.091
Boekwaarde van het verkochte vastgoed (reële waarde van de vervreemde activa)	79.957	73.947
<b>TOTAAL</b>	<b>374</b>	<b>-856</b>

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

De nettoverkoop van vastgoed in 2023 omvat compensaties die van huurders zijn ontvangen voor het verlies aan reële waarde bij de verkoop van activa als gevolg van de vroegtijdige beëindiging 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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
België	-17.404	-27.229
Duitsland	-16.882	-75.259
Nederland	13.167	-24.093
Verenigd Koninkrijk	35.050	20.854
Finland	1.165	-12.108
Zweden	-1.183	-6.834
Ierland	2.254	-18.465
Spanje	-972	-502
<b>TOTAAL</b>	<b>15.195</b>	<b>-143.636</b>
Bestaande uit:		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	25.489	-124.135
Projectontwikkelingen	-5.129	-14.244
Gebruiksrechten van gronden	-1.749	-1.367
Grondreserve	-3.416	-3.890

De belangrijkste veranderingen in 2024 worden waargenomen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Ierland. Ze worden verklaard als volgt:

- **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.
- **Nederland:** De reële waarde van de portefeuille steeg in 2024 door het positieve marktsentiment. De rentedaling vertaalt zich in lagere rendementseisen voor vastgoedinvesteerders. De stijging van de reële waarde is ook het gevolg van de indexering van de huurinkomsten.
- **Verenigd Koninkrijk:** Er was een verdere stijging van de portefeuillevaardering in 2024, als gevolg van sterke commerciële prestaties en hogere huurdekkingen over de hele portefeuille. Deze stijging werd verder ondersteund door de oplevering en toevoeging van nieuwe zorglocaties.
- **Ierland:** In 2024 is de portefeuille licht gestegen dankzij 'fair deal' verhogingen, indexatie en de voltooiing van projecten.

Voor meer details, zie sectie 1.3 'Markttrends' van het hoofdstuk 'Portefeuille'.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 11: Ander resultaat op de portefeuille

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Afschrijving van goodwill	-30.235	-26.072
Andere	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-30.235</b>	<b>-26.072</b>

In het afgelopen boekjaar heeft de Groep een waardevermindering geboekt op de goodwill in verband met de overname van Hoivatilat Oyj (zie toelichting 19 voor meer details).

## Toelichting 12: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Doorrekening van interesten	324	2.181
Andere	647	825
<b>TOTAAL</b>	<b>971</b>	<b>3.006</b>

De financiële opbrengsten van 2024 omvatten voornamelijk 0,3 miljoen € aan verdiende rente op leningen verstrekt aan geassocieerde deelnemingen (0,9 miljoen € in 2023) en 0,5 miljoen € aan ontvangen rente op bankrekeningen en bankdeposito's.

De financiële opbrengsten van 2023 omvatten ook 1,2 miljoen € aan doorgerekende interesten die nu worden weergegeven in de netto-interestkosten (zie toelichting 13) en 0,4 miljoen € aan gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen.

## Toelichting 13: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Nominale interestlasten op leningen	-87.500	-76.824
Bilaterale leningen - vlottende of vaste rente	-61.189	-55.060
Thesauriebewijzen met korte looptijd - vlottende rente	-12.240	-7.892
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	-3.346	-3.338
Thesauriebewijzen met lange looptijd - vaste rente	-1.396	-1.394
Obligaties - vaste rente	-3.753	-3.747
Private plaatsing - vaste rente	-5.576	-5.393
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1.278	-2.126
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16.845	-16.965
Subtotaal	-18.123	-19.091
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4.751	7.528
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	50.065	39.188
Subtotaal	54.816	46.716
Geactiveerde en doorgerekende interestlasten	5.539	5.716
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-1.429	-1.393
Andere interestkosten	-4	-128
<b>TOTAAL</b>	<b>-46.701</b>	<b>-45.004</b>

In 2024 werd de stijging van de interestlasten op leningen gedeeltelijk gecompenseerd door de stijging van de inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten en geactiveerde en doorgerekende interestlasten. In 2023 werden de doorgerekende interesten opgenomen in de financiële opbrengsten (zie toelichting 12).

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.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 14: Andere financiële kosten

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Bankkosten en andere commissies	-5.082	-5.069
Andere	-94	-112
<b>TOTAAL</b>	<b>-5.176</b>	<b>-5.181</b>

De andere financiële kosten omvatten hoofdzakelijk 3.514 k€ aan commissies voor ongebruikte kredietlijnen (2023: 3.514 k€).

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-18.238	-50.548
Subtotaal	-18.238	-50.548
Andere	-470	-330
<b>TOTAAL</b>	<b>-18.708</b>	<b>-50.878</b>

De lijn 'Andere' vertegenwoordigt de variatie in de reële waarde van de verkoopopties toegekend aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 23 en 42).



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 16: Deelneming in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

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

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

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

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

Op 7 juli 2022 is Aedifica een joint venture (met een belang van 50%) aangegaan met Sonneborgh Ontwikkeling BV voor de overname van een vastgoedonderneming die eigenaar is van grond in Nederland. Het doel van Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV is het verkrijgen van bouwvergunningen en de bouw van een woonzorgcentrum. Na voltooiing zal het gebouw worden overgedragen aan Aedifica Sonneborgh Real Estate BV, een andere onderneming die onder zeggenschap staat van Aedifica.

Op 1 april 2022 en 9 september 2022 nam Aedifica UK Ltd een belang van 25% in 2 Britse vastgoedvennootschappen die gronden bezitten (respectievelijk MMCG 2 Devco 2 Ltd en MMCG 2 Devco 3 Ltd). De waarde van de verworven aandelen bedraagt 268 £ voor elke vennootschap. De resterende aandelen zijn in handen van Maria Mallaband Care Group, die op elk van de gronden een woonzorgcentrum ontwikkelt. Bij de oplevering van de gebouwen in 2024 heeft Aedifica UK Ltd de volledige eigendom van de voltooide gebouwen verworven door de controle over de resterende aandelen in de vennootschappen over te nemen.

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>35.985</b>	<b>40.824</b>
Verwerving van aandelen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	43	25
Verkoop van aandelen die resulteert in de toepassing van de vermogensmutatiemethode (voordien volledig geconsolideerd)	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-571	-256
Impact van dividenden op het eigen vermogen	-399	-1.115
Uitkering van de uitgiftepremies	-3.471	-3.492
Andere	-1	-1
<b>Boekwaarde op het einde van het boekjaar</b>	<b>31.586</b>	<b>35.985</b>

Vennootschap	Immo NV	Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV
<b>Segment</b>		
Land	Apartementsgebouwen België	Zorgvastgoed Nederland
% in het bezit van de Groep	24,97%	50,00%
Aanverwante aandeelhouders	Primonial European Residential Holdco Sarl	Sonneborgh Ontwikkeling BV
Oprichtingsdatum van de vennootschap	Juni 2018	Oktober 2015
<b>Bedrag van het aandeel van de Groep in het resultaat (x 1.000 €)</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2024</b>
Netto resultaat (100%)	-2.119	-84
Overige elementen van het global resultaat	0	0
Globaal resultaat	-2.119	-84
% in het bezit van de Groep	24,97%	50,00%
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-529	-42
<b>Bedrag van de deelneming bij de Groep (x 1.000 €)</b>		
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	31.092	494

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 17: Belastingen

(x 1.000 €)	31/12/2024								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	TOTAL
Verschuldigde belastingen	-421	-2.753	3.333	-4.065	-68	-8	-158	0	-4.140
Exit taks	135	0	0	0	0	0	0	0	135
Uitgestelde belastingen	0	-4.620	0	23.055	-9.301	-5.086	-522	165	3.691
<b>TOTAAL BELASTINGEN</b>	<b>-286</b>	<b>-7.373</b>	<b>3.333</b>	<b>18.990</b>	<b>-9.369</b>	<b>-5.094</b>	<b>-680</b>	<b>165</b>	<b>-314</b>

(x 1.000 €)	31/12/2023								
	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	TOTAL
Verschuldigde belastingen	-445	-2.417	8.417	-3.074	-114	-68	-994	0	1.305
Exit taks	54	0	0	0	0	0	0	0	54
Uitgestelde belastingen	0	5.773	19.788	-2.438	952	729	-375	-169	24.260
<b>TOTAAL BELASTINGEN</b>	<b>-391</b>	<b>3.356</b>	<b>28.205</b>	<b>-5.512</b>	<b>838</b>	<b>661</b>	<b>-1.369</b>	<b>-169</b>	<b>25.619</b>

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, de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen en, in mindere mate, de Belgische belasting op Aedifica's verworpen uitgaven (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 reële waarde van gebouwen in een land waar de netto-inkomsten onderworpen zijn aan vennootschapsbelasting 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).

Aangezien niet wordt voldaan aan de minimum inkomenslimieten (zie IAS 12 - 'OECD-pijler twee modelregels'), is de Groep vrijgesteld van toepassing van de modelregels van pijler twee met betrekking tot uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen.

## 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 gemeenschappelijke belastingdruk in het resultaat van haar Nederlandse dochterondernemingen op te nemen vanaf het begin van haar activiteiten in Nederland in 2016. Elk jaar heeft de Groep de toepassing van dit regime aangevraagd.

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 belastingsprovisies 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 belastingsprovisie voor 2022 bedroeg ca. 4,2 miljoen €. Voor 2023 en 2024 werden er in de Nederlandse dochterondernemingen geen provisies voor de vennootschapsbelasting voorzien.

## UK REIT-regime

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

In die context heeft Aedifica haar vastgoedactiviteiten in het VK, Jersey en het eiland Man ondergebracht in de recent opgerichte vennootschap AED UK Holdings Ltd. Deze niet-beursgenoteerde entiteit, die volledig in handen is van Aedifica, controleert nu de aandelen van alle Britse dochterondernemingen binnen de Aedifica-groep. Op 30 januari 2024 heeft de holding HMRC op de hoogte gebracht van haar intentie om een REIT te worden. Als gevolg 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%.

In 2024 werden de provisies voor uitgestelde belastingen voor de portefeuille in het VK teruggedraaid na het bekomen van het UK REIT-regime.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 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 (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	204.831	24.535
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	43.706.129
Gewone EPS (in €)	4,31	0,56
Verwaterde EPS (in €)	4,31	0,56

De EPRA Earnings\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen (zie toelichting 43). Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	204.831	24.535
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 10)	-15.195	143.636
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 8)	-374	856
Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (zie toelichtingen 17 en 24)	-3.826	-24.314
Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichtingen 8 en 17)	0	0
Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 15)	18.708	50.878
Afschrijving van goodwill (zie toelichting 11)	30.235	26.072
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures m.b.t. EPRA correcties	592	574
Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-390	-2.658
Afrondingsverschil	0	0
<b>EPRA Earnings*</b>	<b>234.581</b>	<b>219.579</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	47.550.119	43.706.129
EPRA Earnings* per aandeel (in €)	4,93	5,02
EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (in €)	4,93	5,02

De berekening volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen, bevindt zich op pagina 196 van dit jaarlijks verslag.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 19: Goodwill

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	165.284	165.204
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	-47.687	-21.535
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>117.597</b>	<b>143.669</b>
Brutobedrag – Toevoegingen / overdracht	0	0
Brutobedrag – Verkopen	0	0
Brutobedrag – Toename / afname door wisselkoersen	168	80
Bijzondere waardeverminderingverliezen – Toevoegingen	-30.235	-26.072
Bijzondere waardeverminderingverliezen – Verkopen	0	0
Bijzondere waardeverminderingverliezen – Toename / afname door wisselkoersen	-168	-80
Afrondingsverschil	1	0
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>87.363</b>	<b>117.597</b>
bestaande uit: brutowaarde	165.453	165.284
gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen	-78.090	-47.687

Conform de vereisten van IAS 36 'Bijzondere waardevermindering van activa' werd voornamelijk de boekwaarde van de goodwill geanalyseerd.

De brutowaarde van de goodwill als gevolg van de overname van Hoivatilat Oyj in 2020 blijft ongewijzigd (161.726 k€). Het is het resultaat van het positieve verschil tussen de acquisitieprijs (de prijs die werd betaald voor de aandelen van Hoivatilat Oyj) en de reële waarde van het verworven nettoactief.

Toen de Aedifica-groep Hoivatilat Oyj overnam, beschikte de onderneming al over een volledig en operationeel ontwikkelingsteam. De door de Aedifica-groep betaalde goodwill is een erkenning van de capaciteiten, knowhow en lokale connecties die Hoivatilat Oyj in staat stellen om de verwachte ontwikkelingsdoelstellingen te bereiken. Sinds de overname in januari 2020 heeft het bedrijf deze ontwikkelingsdoelstellingen met succes bereikt en voldoet het aan de verwachtingen van het management.

De toevoeging van goodwill in 2021 (3.043 k€ in de boeken van Aedifica UK Ltd, de overnemer) vloeit voort uit de overname van Aedifica UK Management Ltd (voorheen Layland Walker Ltd genaamd), Aedifica's Britse vastgoedbeheerder. Het is het resultaat van het positieve verschil tussen de acquisitieprijs (de prijs betaald voor de aandelen van Aedifica UK Management Ltd) en de reële waarde van het verworven nettoactief. In 2022 is een prijsaanpassing ontstaan door de toepassing van het normale mechanisme van de aandelenkoopovereenkomst, wat resulteerde in een toevoeging van 44 k€ (wat overeenkomt met 40 k€ in de boeken van Aedifica UK Ltd). De goodwill met betrekking tot Aedifica UK Management Ltd werd volledig afgewaardeerd in 2021 en 2022. De wijziging van de wisselkoers tussen de euro en het Britse pond sterling ten opzichte van 31 december 2023 leidde ook tot een stijging van zowel de brutowaarde als de cumulatieve waardeverminderingen met 168 k€.

## Waardeverminderingstest

Op 31 december 2024 werd de goodwill van de overname van Hoivatilat Oyj onderworpen aan een waardeverminderingstest door de boekwaarde van de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill is toegerekend te vergelijken met de realiseerbare waarde van die kasstroomgenererende eenheden (KGE). De KGE's waaraan goodwill is toegerekend zijn de bestaande vastgoedbeleggingen van Hoivatilat in Finland, samen met de toekomstige ontwikkelingsactiviteiten in Finland die door het interne ontwikkelingsteam van Hoivatilat mogelijk worden gemaakt en in overeenstemming zijn met de ontwikkelingsdoelstellingen die bij de overname zijn vastgelegd.

Bij de bepaling van de realiseerbare waarde van een kasstroomgenererende eenheid maakt het management gebruik van schattingen. De methoden die worden gebruikt om de realiseerbare waarde te berekenen, omvatten methoden op basis van gediscoteerde kasstromen en methoden die uitgaan van marktprijzen. De waarderingen op basis van gediscoteerde kasstromen verwijzen naar projecties die gebaseerd zijn op financiële plannen die door het management zijn goedgekeurd en die ook voor interne doeleinden worden gebruikt. De gekozen planningshorizon weerspiegelt de veronderstellingen voor marktontwikkelingen op korte tot middellange termijn en wordt in aanmerking genomen voor de berekening van de perpetuele annuïteit. De eindwaarde wordt bereikt aan het einde van de planningshorizon, rekening houdend met de realisatie van de ontwikkelingspipeline.

Op 31 december 2024 is de realiseerbare waarde de geschatte reële waarde min de kosten van verkoop van de aandelen Hoivatilat. De reële waarde min verkoopkosten wordt door de Groep bepaald aan de hand van de geraamde toekomstige nettokasstromen van de komende vier jaar op basis van de huurgelden van de onderliggende vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsprojecten (volgens de huurcontracten met de huurders), uitgaven voor het onderhoud en beheer van de vastgoedportefeuille en de waarde van de ontwikkelingsactiviteiten. Kasstromen na de eerste vier jaar planning worden geëxtrapoleerd met behulp van een passend terminaal groeipercentage. Deze waardering vertegenwoordigt een niveau 3-waardering van de reële waarde. De belangrijkste veronderstellingen bij de bepaling van de reële waarde min de verkoopkosten zijn de realisatie van de ontwikkelingspipeline in de komende vier jaar, het indexeringspercentage (die ook rechtstreeks van invloed is op het terminale groeipercentage) en de actualisatiegraad. Zij zijn hoofdzakelijk ontleend aan interne bronnen en zijn gebaseerd op ervaringen uit het verleden en uitgebreid met huidige interne verwachtingen. Ze worden bovendien gestaafd door externe marktgegevens en ramingen. Eventuele toekomstige wijzigingen in de bovengenoemde veronderstellingen kunnen een aanzienlijke invloed hebben op de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheden.

De aanpak van het management bij de berekening van de reële waarde min verkoopkosten van Hoivatilat:

- De geraamde toekomstige nettokasstromen (gebaseerd op een door het management goedgekeurd budgetplan) die worden toegepast om de waarde van vastgoedbeleggingen en lopende ontwikkelingsprojecten te bepalen, bestrijken 4 jaar na de testdatum.
- Het indexeringspercentage dat wordt toegepast op de 4-jaarsprognose is gebaseerd op de consumentenprijsindex in Finland en varieert voor elke huurovereenkomst.
- Het perpetuele terminale groeipercentage toegepast op de laatste kasstroom van de vierjarenbegroting bedraagt 2%, wat overeenkomt met de langetermijndoelstelling van de ECB (2% in de waardeverminderingstest van 2023).
- De waarde van de ontwikkelingsactiviteiten is bepaald in de veronderstelling dat een pipeline van 60 miljoen € per jaar (100 miljoen € per jaar in de waardeverminderingstest van 2023) gedurende 4 jaar wordt ontwikkeld en bij voltooiing wordt verkocht. Het rendement op de kostprijs dat wordt toegepast om de reële waarde van de niet-gecommiteerde pipeline te bepalen, bedraagt ongeveer

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

6,5% (6,5% in de waardeverminderingstest van 2023) en is gebaseerd op de veronderstellingen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen zijn gehanteerd bij de waardering van de bestaande portefeuille. Klimaatverandering is één van de variabelen die de waarderingsdeskundigen meenemen in hun waardering.

- Desinvesteringen van 15 miljoen € per jaar over een periode van 4 jaar worden beschouwd als zijnde in lijn met het strategische vastgoedrotatieprogramma van het management (niet opgenomen in de waardeverminderingstest van 2023).
- De actualisatiegraad bedraagt 5,45% (5,45% in de waardeverminderingstest van 2023), gebaseerd op het gemiddelde vereiste rendement op eigen en vreemd vermogen. Het management past een prijsbepalingsmodel voor kapitaalgoederen toe dat gebaseerd is op waarneembare marktgegevens.

De in ons waarderingsmodel gebruikte veronderstellingen voor de uitvoering van de ontwikkelingsactiviteiten en de onderhoudskosten houden rekening met de huidige duurzaamheidsvereisten in Finland voor dit soort activa. Klimaatverandering brengt verschillende uitdagingen met zich mee die de toekomstige waarde van de activa negatief kunnen beïnvloeden (zie risicofactor 5. 'Klimaatverandering' op pagina 130).

Op 31 December 2023 bedroeg de boekwaarde 1.213.634 k€ en de realiseerbare waarde 1.187.562 k€.

Op 31 December 2024 bedroeg de boekwaarde 1.258.805 k€ en de realiseerbare waarde 1.228.571 k€. Het negatieve verschil van 30.235 k€ werd als bijzondere waardevermindering opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening.

De geschatte realiseerbare waarde wordt negatief beïnvloed door de stijging van de actualisatiegraad.

Gevoeligheidsanalyse	Wijziging van de realiseerbare waarde (in %)	
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Schommeling van inflatie</b>		
+1,00%	23%	26%
+0,50%	11%	12%
-0,50%	-9%	-10%
-1,00%	-17%	-19%
<b>Schommeling van de actualisatiegraad</b>		
+1,00%	-19%	-22%
+0,50%	-10%	-12%
-0,50%	12%	14%
-1,00%	26%	30%

De gevoeligheidsanalyse houdt geen rekening met het effect van één variabele op de andere, omdat er geen consensus bestaat over de toe te passen methode om dat effect te kwantificeren.

## 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).

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	4.412	3.872
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-2.749	-2.015
<b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>	<b>1.663</b>	<b>1.857</b>
Toevoegingen: apart verworven elementen	194	540
Vervreemdingen	-104	0
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-809	-734
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	103	0
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.047</b>	<b>1.663</b>
bestaande uit: Brutowaarde	4.502	4.412
Afschrijvingen	-3.455	-2.749

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 21: Vastgoedbeleggingen

### Toelichting 21.1: Overzicht van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.935.278	5.529.564
+ Activa bestemd voor verkoop	100.207	58.158
+ Gebruiksrechten van gronden	74.011	73.172
+ Grondreserve	12.966	18.671
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b>	<b>6.122.462</b>	<b>5.679.565</b>
+ Projectontwikkelingen	95.677	168.950
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>6.218.139</b>	<b>5.848.515</b>

Alle vastgoedbeleggingen zijn gelegen in België, Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A van de actiefzijde van de balans) bedragen 100,2 miljoen € op 31 december 2024. Het betreft vijf gebouwen in het Verenigd Koninkrijk, twee gebouwen in Duitsland, twee gebouwen in Nederland en 22 gebouwen in Zweden die als niet-strategische activa worden beschouwd. Deze desinvesteringen optimaliseren de samenstelling en de kwaliteit van onze portefeuille, of ze genereren kapitaal dat kan worden gerecycleerd om nieuwe investeringsmogelijkheden met een beter rendement te financieren.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het hoofdstuk 'Portefeuille' van dit jaarlijks 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:

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
<b>Boekwaarde op 01/01/2023</b>	<b>5.365.071</b>	<b>184.295</b>	<b>5.549.366</b>
Verwerving	54.769	4.513	59.282
Verkoop	-73.978	-	-73.978
Geactiveerde interestlasten	-	5.722	5.722
Geactiveerde ontwikkelingskosten	-	1.043	1.043
Andere geactiveerde kosten	3.106	257.290	260.396
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	8.865	-	8.865
In exploitatie opgenomen	262.282	-262.282	-
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 10)	-124.135	-14.244	-138.379
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	22.084	803	22.887
Toevoegingen aan grondreserve	-14.375	-8.190	-22.565
Activa bestemd voor verkoop	25.875	-	25.875
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2023</b>	<b>5.529.564</b>	<b>168.950</b>	<b>5.698.514</b>
<b>BOEKWAARDE OP 01/01/2024</b>	<b>5.529.564</b>	<b>168.950</b>	<b>5.698.514</b>
Verwervingen	224.987	-	224.987
Verkoop	-80.398	-	-80.398
Geactiveerde interestlasten	-	4.101	4.101
Geactiveerde ontwikkelingskosten	-	1.408	1.408
Andere geactiveerde kosten	8.616	134.676	143.292
Spreiding van de huurkortingen en huurvoordelen	10.158	-	10.158
In exploitatie opgenomen	208.523	-208.523	-
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 10)	25.489	-5.129	20.360
Andere elementen in resultaat genomen	-	-	-
Nettowisselkoersverschil op buitenlandse transacties	47.947	363	48.310
Toevoegingen aan grondreserve	2.441	-169	2.272
Activa bestemd voor verkoop	-42.049	-	-42.049
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2024</b>	<b>5.935.278</b>	<b>95.677</b>	<b>6.030.955</b>

Het belangrijkste effect op de nettowisselkoersverschillen op buitenlandse transacties wordt gegenereerd door de activiteiten van de Groep in Britse pond en in mindere mate door de activiteiten in Zweedse kroon. Voor meer details over de valutawaarderingsmethode die binnen de Groep wordt toegepast, zie toelichting 2.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen gewaardeerd tegen de reële waarde op 31 december 2024. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,92% (volgens de evaluatiemethodes – 1<sup>ste</sup> item – in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks verslag). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van ca. 100 miljoen € van de reële waarde op die portefeuille.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### Toelichting 21.2: Acquisities van het boekjaar

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

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>		
Vastgoed tegen contacten	113.622	41.150
Vastgoed tegen aandelen	0	0
Vennootschappen tegen contanten	111.365	13.620
Vennootschappen tegen aandelen	0	0
<b>Projectontwikkelingen</b>		
Vastgoed tegen contanten	0	3.245
Vastgoed tegen aandelen	0	0
Vennootschappen tegen contanten	0	1.268
Vennootschappen tegen aandelen	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>224.987</b>	<b>59.282</b>

Het bedrag van 113.622 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 107.199 k€ dat in het kasstroomoverzicht is opgenomen onder de rubriek 'Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen' omvat onder meer de som van de in contanten betaalde vennootschappen.

#### Note 21.3: Assessment method and unobservable data

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 1.12 van de permanente documenten in dit jaarlijks verslag.

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 de tabel op pagina 163 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 klimaatsverandering 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 m.b.t. de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica.

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

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

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

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

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GWH / m <sup>2</sup>	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.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

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 (x 1.000)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens <sup>1</sup>	Min	Max	Gewogen gemiddelde
<b>ZORGVASTGOED</b>	<b>6.035.485 €</b>					
<b>België</b>	<b>1.254.966 €</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	88 2,0% 5,3% 4,4% 9	212 2,2% 8,0% 8,7% 27	147 2,1% 6,2% 5,5% 19
<b>Nederland</b>	<b>673.240 €</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	45 2,3% 4,3% 4,1% 6	293 2,3% 7,8% 9,0% 24	152 2,3% 5,8% 5,7% 15
<b>Duitsland</b>	<b>1.176.156 €</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	42 1,9% 4,6% 5	228 2,0% 7,1% 29	127 2,0% 5,3% 21
<b>Verenigd Koninkrijk</b>	<b>1.278.891 € 1.058.089 £</b>	Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	91 4,5% 9	428 11,0% 35	217 6,2% 22
<b>Finland</b>	<b>1.131.710 €</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	130 1,9% 6,4% 0	342 2,3% 8,6% 29	228 1,9% 6,9% 12
<b>Zweden</b>	<b>93.641 € 1.073.000 SEK</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	2,129 1,9% 7,2% 2	3,125 1,9% 8,1% 16	2,763 1,9% 7,6% 11
<b>Ierland</b>	<b>424.760 €</b>	Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	57 4,7% 17	387 5,5% 25	239 5,0% 23
<b>Spanje <sup>2</sup></b>	<b>2.122 €</b>	DCF	GHW / m <sup>2</sup>	0	0	0
<b>PROJECTONTWIKKELINGEN</b>	<b>95.677 €</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	12 1,9% 4,8% 4,9% 0	361 2,0% 8,5% 5,3% 30	167 2,0% 7,0% 5,0% 13
<b>Totaal</b>	<b>6.131.162 €</b>					

1. GHW / m<sup>2</sup>: Deze verhouding, in lokale valuta, wordt verkregen door per land het gemiddelde te nemen van de volgende berekening per actief: Gewogen aan de reële waarde GHW/per vierkante meter. De GHW/m<sup>2</sup> kan worden omgerekend naar de valuta van de Groep op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP en 11,45817 EUR/SEK).
2. Spanje: Er worden geen niet-waarneembare gegevens vermeld omdat er op 31 december 2024 geen operationele vastgoedbeleggingen zijn.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

Types activa	Reële waarde op 31/12/2023 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens <sup>1</sup>	Min	Max	Gewogen gemiddelde
<b>ZORGVASTGOED</b>	<b>5.587.722</b>					
<b>België</b>	1.235.918	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	88 2,3% 5,5% 4,5% 10	292 2,4% 8,0% 8,4% 28	137 2,3% 6,3% 5,4% 20
<b>Nederland</b>	651.180	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	44 2,4% 4,0% 4,4% 7	358 4,1% 7,8% 9,7% 24	150 2,7% 6,0% 6,1% 16
<b>Duitsland</b>	1.157.294	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	39 2,1% 4,0% 6	228 2,1% 7,5% 29	122 2,1% 5,2% 21
<b>Verenigd Koninkrijk</b>	1.045.800	Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	91 4,5% 10	408 11,8% 35	204 6,1% 22
<b>Finland</b>	1.027.080	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	134 2,0% 6,5% 0	336 2,0% 8,3% 30	224 2,0% 6,9% 12
<b>Zweden</b>	74.788	DCF	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Resterende duur (jaar)	2.089 2,0% 7,2% 3	3.100 2,0% 8,1% 17	2.784 2,0% 7,7% 12
<b>Ierland</b>	393.084	Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	47 4,5% 18	351 5,4% 25	219 4,9% 23
<b>Spanje <sup>2</sup></b>	2.578	DCF	GHW / m <sup>2</sup>	0	0	0
<b>PROJECTONTWIKKELINGEN</b>	<b>168.950</b>	DCF & Kapitalisatie	GHW / m <sup>2</sup> Inflatie Actualisatiegraad Kapitalisatiegraad Resterende duur (jaar)	6 2,0% 4,4% 3,6% 10	430 2,1% 8,7% 6,7% 31	162 1,7% 5,1% 5,2% 6
<b>Totaal</b>	<b>5.756.672</b>					

1. GHW / m<sup>2</sup>: Deze verhouding, in lokale valuta, wordt verkregen door per land het gemiddelde te nemen van de volgende berekening per actief: Gewogen aan de reële waarde GHW/per vierkante meter. De GHW/m<sup>2</sup> kan worden omgerekend naar de valuta van de Groep op basis van de wisselkoers van 31 december 2023 (0,86632 EUR/GBP en 11,14082 EUR/SEK).
2. Spanje: Er worden geen niet-waarneembare gegevens vermeld omdat er op 31 december 2023 geen operationele vastgoedbeleggingen zijn.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 22: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	7.707	6.652
Afschrijvingen bij het begin van het boekjaar	-5.522	-4.079
<b>BOEKWAARDE BIJ HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2.184</b>	<b>2.573</b>
Toevoegingen	3.889	1.191
Vervreemdingen	-56	-137
Afschrijvingen in de resultatenrekening	-1.695	-1.518
Afschrijvingen gerelateerd op verwervingen en vervreemdingen	26	74
<b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4.348</b>	<b>2.184</b>
bestaande uit: Brutowaarde (excl. IFRS 16)	2.975	2.790
Gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	8.565	4.917
Afschrijvingen (excl. IFRS 16)	-2.562	-2.319
Afschrijvingen gerelateerd op gebruiksrechten op activa (conform IFRS 16)	-4.630	-3.203

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

### Toelichting 23: Financiële vaste activa & andere financiële verplichtingen

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Vorderingen</b>		
Borgstellingen	253	309
Andere langlopende vorderingen uit de geassocieerde vennootschappen	0	24.402
Andere langlopende vorderingen	30	30
<b>Activa aan reële waarde via resultaat</b>		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	53.990	73.924
<b>TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>54.273</b>	<b>98.665</b>
<b>Verplichtingen aan reële waarde via resultaat</b>		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	-9.021	-7.841
Andere	-6.332	-6.218
<b>Overige langlopende financiële verplichtingen</b>		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 32)	-1.901	-1.919
Langlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-77.647	-74.965
<b>TOTAAL VAN DE OVERIGE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>-94.901</b>	<b>-90.943</b>
<b>Overige kortlopende financiële verplichtingen</b>		
Kortlopende financiële verplichtingen conform IFRS 16	-3.281	-2.798
<b>TOTAAL VAN DE OVERIGE KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>-3.281</b>	<b>-2.798</b>

De borgstellingen aan reële waarde (253 k€; 31 december 2023: 309 k€) omvatten geblokkeerde geldmiddelen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland en Zweden.

'Andere langlopende vorderingen uit de geassocieerd vennootschappen' komt overeen met de vorderingen op MMCG 2 DEVCO 2 Ltd en MMCG 2 DEVCO 3 Ltd (dochterondernemingen waarop de vermogensmutatie-methode wordt toegepast). Bij oplevering van de gebouwen in 2024 heeft Aedifica UK Ltd de volledige eigendom van de opgeleverde gebouwen verkregen door controle te verwerven over de resterende aandelen in de ondernemingen (zie toelichting 16).

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

De andere verplichtingen aan reële waarde via resultaat (6.332 k€; 31 december 2023: 6.218 k€) omvatten de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 15 en 42).

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 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 daling in uitgestelde belastingen is voornamelijk het gevolg van het aannemen van het REIT-regime voor de dochtervennootschappen in het Verenigd Koninkrijk, gedeeltelijk gecompenseerd door de stijging van de reële waarde van gebouwen.

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

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
<b>BOEKWAARDE OP 01/01/2023</b>	<b>4.662</b>	<b>-164.117</b>
Herkomsten	-1.640	23.857
Afwikkelingen	0	1.602
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	0
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2023</b>	<b>3.023</b>	<b>-138.658</b>

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
<b>BOEKWAARDE OP 01/01/2024</b>	<b>3.023</b>	<b>-138.658</b>
Herkomsten	-855	5.420
Afwikkelingen	-1.345	0
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	0
<b>BOEKWAARDE OP 31/12/2024</b>	<b>823</b>	<b>-133.238</b>

## Toelichting 25: Handelsvorderingen

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>NETTO HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>19.526</b>	<b>23.290</b>

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 dankzij het gediversifieerde klantenbestand en de bankgaranties (71,4 miljoen €) die door huurders zijn verleend. In het Verenigd Koninkrijk worden onderpanden op de handelsondernemingen gebruikt als garantie. De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is dus de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Vervallen op minder dan 90 dagen	4.950	3.477
Vervallen op meer dan 90 dagen	2.135	4.189
Subtotaal	7.085	7.666
Niet-vervallen	14.354	18.012
Waardeverminderingen	-1.913	-2.388
<b>BOEKWAARDE</b>	<b>19.526</b>	<b>23.290</b>

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

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 26: Belastingvordering en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Belastingen	8.910	8.505
Andere	2.424	879
<b>TOTAAL</b>	<b>11.334</b>	<b>9.384</b>

De belastingvorderingen hebben betrekking op belastingkredieten.

### Toelichting 27: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	18.451	18.253
<b>TOTAAL</b>	<b>18.451</b>	<b>18.253</b>

### Toelichting 28: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	-1	-60
Vooraf betaalde vastgoedkosten	1.228	1.624
Overlopende interesten en uitgestelde financiële lasten	10.722	11.933
Uitgestelde lasten voor de toekomstige projectontwikkelingen	4.985	4.729
Andere	0	26
<b>TOTAAL</b>	<b>16.934</b>	<b>18.252</b>

### 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 (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	39.855.243	1.051.692
Kapitaalverhoging van 31 mei 2023	379.474	10.013
Kapitaalverhoging van 4 juli 2023	7.315.402	193.037
<b>Situatie op het einde van het vorige boekjaar</b>	<b>47.550.119</b>	<b>1.254.742</b>
<b>Situatie op het einde van het boekjaar</b>	<b>47.550.119</b>	<b>1.254.742</b>

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	Stemrechten (in %)
BlackRock, Inc.	7,35
Andere < 5%	92,65
<b>TOTAAL</b>	<b>100,00</b>

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.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

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. kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap, of c. enige andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden boven het wettelijke maximumbedrag van 1.254.742.260,03 €, 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 (coupon nr. 35), 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 WVW 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 begunstigten 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 begunstigten 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 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'.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 31: Financiële schulden

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>2.065.194</b>	<b>1.958.750</b>
Bankinstellingen	1.263.111	1.166.915
Andere	802.083	791.835
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>448.442</b>	<b>321.549</b>
Bankinstellingen	134.392	78.949
Andere	314.050	242.600
<b>TOTAAL</b>	<b>2.513.636</b>	<b>2.280.299</b>

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

Aedifica beschikt op 31 december 2024 over bevestigde kredieten van 2.386 miljoen €, verleend door 19 banken en een institutionele belegger.

- Aedifica kan 2.253 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldgraad niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere convenanten gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke opname wordt in euro gedaan voor een periode van maximum 12 maanden, tegen een vaste marge op basis van het Euribor-tarief dat geldt bij opname. Van deze kredietlijnen werd 219 miljoen € rechtstreeks aangegaan door Hoivatilat Oyj.
- Aedifica heeft een bilaterale lening van 50 miljoen € met vaste rentevoet afgesloten met een Nederlandse institutionele belegger 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 miljoen €, en met variabele rentevoet ten bedrage van 44 miljoen €, waarvan 42 miljoen € kredieten zijn die direct of indirect worden aangehouden door Hoivatilat Oyj.

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

ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen €)	Looptijd (jaren)	Datum van uitgifte	Vervaldatum	Coupon (%)
BE6310388531	15	10	21/12/2018	21/12/2028	2,176%
BE6322837863	40	7	25/06/2020	25/06/2027	1,466%
BE6323122802	12	10	15/07/2020	15/07/2030	1,850%
BE6325869145	10	7	16/12/2020	16/12/2027	1,274%
BE6326201553	10	7	14/01/2021	14/01/2028	1,329%

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

Hoivatilat Oyj geeft ook thesauriebewijzen uit in eigen naam. Op 31 december 2024 bedroeg het uitstaande bedrag 34 miljoen € (vermeld onder de rubriek 'Andere' van 'Kortlopende financiële schulden').

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

Bovendien heeft Aedifica in 2021 met succes:

- een obligatie-uitgifte ('USPP') van 180 miljoen £ voltooid via een private plaatsing bij institutionele investeerders uit de Verenigde Staten, het Verenigd Koninkrijk en Canada. De obligaties hebben een looptijd van 7 & 12 jaar met een coupon van respectievelijk 2,58% & 2,79%.
- its first benchmark Sustainability Bond (ISIN BE6330288687) for an amount of €500 million with a tenor of 10 years and a coupon of 0.75% per annum.

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 € (47% van de toegezegde langlopende kredietlijnen), waarvan op 31 december 2024 1.058 miljoen € is opgenomen, wat de wens van de Groep onderstreept om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren en ESG-criteria te integreren in haar financieel beleid.

De gemiddelde kost van de schulden\* met inbegrip van de commissies voor ongebruikte kredietlijnen bedroeg 2,0% (1,9% in 2023) dankzij de renteaftrekkingen die Aedifica had afgesloten. Rekening houdend met de duur van de trekkingen, benadert de boekwaarde van de financiële schulden met variabele rentevoet hun reële waarde (1.622 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 is er geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits, Iers of Zweeds gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan schuldeisers. In Duitsland en Finland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als geheel bedroeg op 31 december 2024 de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 1% en de verhouding tussen bezwaarde activa en de totale geconsolideerde activa 4%.

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

Financiële schuld (in miljoen €) <sup>1</sup>	Toegezegde financiering		Waarvan 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	-
<b>Totaal op 31 december 2024</b>	<b>3.191</b>	<b>2.204</b>	<b>314</b>

1. Bedragen in GBP zijn omgezet in EUR op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP).

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 €.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 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).

### Toelichting 32.1: 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	Referentie- bedragen (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rente- voet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.750
IRS	50.000 €	01/01/2021	3	3	Nee	0,80	12
IRS	50.000 €	03/01/2022	3	2	Nee	0,73	12
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	691
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	2	Nee	0,34	163
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	453
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	3.856
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	238
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	302
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-320
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-713
IRS <sup>1</sup>	2.333 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	76
IRS <sup>2</sup>	8.523 €	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.920
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	2.166
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	230
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	106
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	194
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	1.498
IRS <sup>2</sup>	19.421 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-3.071
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.704
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	16.260
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	1.070
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-695
IRS	50.000 €	01/11/2019	3	5	Ja	0,78	1.110
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.500
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	7.776
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	3.790
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	1.621
IRS	50.000 €	03/04/2023	3	2	Nee	3,08	3
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-798
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	3.730
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.674
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	-549
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	-489
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-1.205
IRS	50.000 €	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	2.039
IRS	60.000 €	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	2.511
IRS	50.000 €	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	2.352
IRS	10.000 €	19/03/2019	6	5	Nee	0,83	70
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	512
CAP	200.000 €	01/01/2024	3	1	Nee	0,00	3.690
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	3.018
CAP	100.000 €	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	1.871
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	938
CAP	50.000 €	01/07/2021	3	3	Nee	0,00	938
<b>TOTAAL<sup>3</sup></b>	<b>2.299.966 €</b>						<b>64.164</b>

1. Afschrijfbaar referentiebedrag over de duur van de swap.

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

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



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

INSTRUMENT Overzicht op 31/12/2024	Referentie- bedragen (x 1.000)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Indekkings- boekhouding (ja/nee)	Rente- voet (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	25.000 €	02/08/2019	3	8	Ja	0,33	1.120
IRS	25.000 €	02/05/2019	3	6	Ja	1,10	196
IRS	25.000 €	01/07/2019	3	6	Nee	1,69	95
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,08	3.427
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,80	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	2	Nee	2,67	1
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	5	Nee	2,50	-599
IRS	50.000 €	01/04/2025	3	3	Nee	2,50	-658
IRS <sup>1</sup>	2.042 €	30/09/2019	3	12	Nee	1,55	42
IRS <sup>2</sup>	8.257 €	01/04/2011	3	32	Ja	4,89	-1.901
IRS	25.000 €	03/02/2020	3	10	Ja	0,66	1.630
IRS	15.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,01	78
IRS	8.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	2,05	28
IRS	12.000 €	01/07/2019	3	10	Nee	1,99	71
IRS	50.000 €	01/02/2022	3	3	Nee	0,46	118
IRS <sup>2</sup>	18.438 €	31/07/2014	3	29	Nee	4,39	-3.044
IRS	25.000 €	03/07/2019	3	10	Nee	1,04	1.247
IRS	200.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	-0,02	14.455
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	3	Nee	1,58	317
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,69	-886
IRS	50.000 €	01/01/2027	3	3	Nee	2,25	-105
IRS	50.000 €	03/02/2025	3	4	Nee	0,15	3.748
IRS	100.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,07	6.912
IRS	50.000 €	01/07/2024	3	4	Nee	0,12	3.367
IRS	50.000 €	02/01/2023	3	4	Nee	1,30	790
IRS	50.000 €	02/01/2024	3	3	Nee	2,53	-479
IRS	50.000 €	01/04/2027	3	3	Nee	2,16	51
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	3	Nee	2,56	-692
IRS	50.000 €	03/01/2028	3	3	Nee	2,09	249
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,05	4.004
IRS	50.000 €	02/01/2025	3	4	Nee	0,06	3.963
IRS	50.000 €	02/01/2026	3	3	Nee	2,44	-512
IRS	50.000 €	01/01/2023	3	5	Nee	2,59	-729
IRS	50.000 €	01/01/2025	3	3	Nee	2,85	-1.116
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,46	2.400
IRS	60.000 £	07/07/2022	3	5	Nee	2,43	2.887
IRS	50.000 £	28/07/2022	3	5	Nee	2,29	2.631
IRS	15.000 €	31/03/2020	1	5	Nee	0,46	100
CAP	100.000 €	04/01/2021	3	4	Nee	0,25	7
<b>TOTAAL<sup>3</sup></b>	<b>1.847.126 €</b>						<b>43.214</b>

- 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 1.847 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 1.247 miljoen €; waarvan 100 miljoen € aan caps;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 500 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (+43.214 k€) wordt als volgt opgesplitst: 53.934 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 10.720 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (0 €) bedraagt het effect van de variaties in reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten op het eigen vermogen van de Vennootschap 43.214 k€.

### 1.2 Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten</b>		
Bij het begin van het boekjaar	4.642	9.574
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-vervallen interesten)	1.115	-2.293
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	-3.869	-2.459
Transfers naar reserverekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
Transfers naar reserverekening m.b.t. de nettowinst of het nettoverlies op vervallen indekkingen	-180	-180
<b>OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.708</b>	<b>4.642</b>

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 (verlies van 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 (nul) 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 17.940 k€ (31 december 2023: een verlies van 50.249 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 van 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€).

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 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 18.238 k€, geboekt in resultatenrekening, en tot een verlies 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€ (4.801 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€ (4.802 k€ op 31 december 2023).

### Toelichting 32.2: 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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Handelsschulden	30.619	39.175
Exit taks	1.400	44
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		
Belastingen	10.662	11.770
Bezoldigingen en sociale lasten	6.227	6.163
Andere		
Dividenden van de voorbije boekjaren	25	25
<b>TOTAAL</b>	<b>48.933</b>	<b>57.177</b>

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	10.059	12.945
Gelopen niet-vervallen interesten	10.705	11.863
Andere niet-vervallen kosten	850	976
<b>TOTAAL</b>	<b>21.614</b>	<b>25.784</b>

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 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.

### Toelichting 35.1: Schuldstructuur

Aedifica's schuldgraad (in de zin van het koninklijk besluit van 13 juli 2014) wordt besproken op pagina 84 van dit jaarlijks 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 uitvoerings-schema 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 Aedifica's financiële model gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 18,5 miljoen € op 31 december 2024.

Op 31 december 2024 is er geen enkel Belgisch, Nederlands, Brits, Iers of Zweeds gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan schuldeisers. In Duitsland en Finland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. Voor Aedifica als geheel bedroeg op 31 december 2024 de verhouding tussen de gedekte financiële schuld en de totale geconsolideerde activa 1% en de verhouding tussen bezwaarde activa en de totale geconsolideerde activa 4%.

### Toelichting 35.2: 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 2.204 miljoen € (31 december 2023: 2.042 miljoen €) opgenomen van het totale bedrag van 3.191 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 2025. In het financieel plan voor het boekjaar 2025 werden beperkte hypothesen met betrekking tot acquisities en betalingen in de context van de toegezegde pipeline van ontwikkelingsprojecten opgenomen ten bedrage van ca. 250 miljoen €.

Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren. Binnen dat kader heeft Aedifica in 2018 een programma voor de uitgifte van thesauriebewijzen met verschillende looptijden opgestart. Het thesauriebewijzenprogramma op korte termijn wordt integraal gedekt door de beschikbare bedragen op de bevestigde langlopende kredietlijnen. Op 31 december 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)), moet minstens gelijk zijn aan 2,0x. Op 31 december 2024 bedraagt de ratio 6,2x (31 december 2023: 5,9x).

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 435 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 1.356 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 727 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 27 miljoen € interesten die binnen het jaar vervallen (31 december 2023: 308 miljoen € hoofdsom en 28 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

De toekomstige niet-verdisconteerde kasstromen zijn gebaseerd op de vaste rentevoeten van de derivaten en nemen enkel de variabele rente in rekening in geval de vaste rente gekend was op 31 december 2024.

As at 31/12/2024 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-151	-2.241	-2.606	-4.998
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-1.542	-46.913	-6.387	-54.842

As at 31/12/2023 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	92	-2.636	-3.074	-5.618
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	3.675	-50.826	-6.010	-53.161



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 35.3: Renterisico

Aedifica gaat een groot deel van haar financiële schulden aan tegen een variabele rentevoet. Daardoor kan Aedifica genieten van lage rentetarieven op het niet-afgedekte deel van haar schulden wanneer de rentecurve niet omgekeerd is. 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 geswapd naar vaste rente. Op 31 december 2024 is de financiële schuld tegen het renterisico 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 dekking 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 tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten.

Als 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 t.o.v. de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ca. 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 tijdens de crisissen die de financiële wereld hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van die clauses heeft

ingeroepen t.o.v. 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.

### Toelichting 35.4: 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 marktversteringsclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden ('MAC'-clausules of 'material adverse changes') die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de Vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden. Er moet echter worden opgemerkt dat tijdens de crisissen die de financiële markten hebben getroffen, geen enkele bank ooit een van deze clausules tegenover de Groep heeft ingeroepen.

### Toelichting 35.5: Wisselkoersrisico

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone en ook in Britse pond (sinds de aankoop van de Britse portefeuille in februari 2019) en Zweedse kronen (sinds de overname van Hoivatilat in januari 2021, via de Zweedse dochteronderneming). Toekomstige schommelingen van de wisselkoers kunnen een invloed hebben op de waarde van de vastgoedbeleggingen, de huurinkomsten en het nettoresultaat van Aedifica, die alle zijn uitgedrukt in euro. Een wijziging van de GBP/EUR wisselkoers met 10% heeft een impact van ca. 129,8 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in het Verenigd Koninkrijk, van ca. 7,5 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en van ca. 11,1 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep. Een wijziging van de SEK/EUR wisselkoers met 10% heeft een impact van ca. 9,4 miljoen € op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Groep in Zweden, van ca. 0,5 miljoen € op de jaarlijkse huurinkomsten van de Groep en van ca. 0,6 miljoen € op het nettoresultaat van de Groep.

Aedifica heeft haar Britse portefeuille gedeeltelijk gefinancierd met een obligatie-uitgifte in Britse ponden. De obligatie van 180 miljoen £ werd begin 2021 uitgegeven via een private plaatsing (170 miljoen £ met een looptijd van 7 jaar en 10 miljoen £ met een looptijd van 12 jaar). Daarnaast is in juli 2022 voor 160 miljoen £ aan bankleningen opgenomen. Deze bankleningen, samen met de eerdergenoemde 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.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 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.

### Toelichting 36.1: Verbintenissen

Naam	Land	Type	Vooruitgang	Budget <sup>1</sup> (in miljoen €)
Am Parnassturm	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	5
Bavaria Senioren- und Pflegeheim	DE	Renovatie	Lopend (forward funding)	1
Finland – ‘kinderdagverblijven’	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	2
Finland – ‘woonzorgcentra’	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	20
Finland – ‘andere’	FI	Bouw	Lopend (forward funding)	26
Seniorenquartier Gummersbach	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	29
Seniorenzentrum Berghof	DE	Bouw	Lopend (forward funding)	2
Sligo Finisklin Road	IE	Bouw	Lopend (forward funding)	16
St. Joseph’s Convent <sup>2</sup>	UK	Bouw	Lopend (forward funding)	3
St Mary’s Lincoln <sup>2</sup>	UK	Bouw	Lopend (forward funding)	17
The Mount	UK	Bouw	Lopend (forward funding)	17
Tomares Miró	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	12
Zamora Av. de Valladolid	ES	Bouw	Lopend (forward funding)	12
<b>TOTAAL</b>				<b>160</b>

### 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.

## Toelichting 36.2: 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. 1% 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.

## Toelichting 36.3: 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.

## Toelichting 36.4: 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).  
2. Dit project werd reeds voltooid na 31 december 2024 (zie toelichting 38).

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 37: Verwervingen & verkopen van vastgoedbeleggingen

De voornaamste verwervingen van vastgoedbeleggingen in 2024 – die in detail worden toegelicht in sectie 1.1 van het hoofdstuk 'Financial review' – zijn de volgende:

ACQUISITIES	Waarde van de gebouwen in reële waarde <sup>1</sup> (in miljoen €)	Verwervingsdatum <sup>2</sup>	Wijze van integratie
<b>België</b>			
Résidence le Douaire	14	27/06/2024	Verwerving van gebouw
Franki	29	19/12/2024	Verwerving van gebouw
<b>Nederland</b>			
HGH Lelystad	6	02/02/2024	Verwerving van resterend belang van 50% in portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)
Zorghuis Hengelo	2	02/02/2024	Verwerving van resterend belang van 50% in portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)
Villa Horst en Berg	5	02/02/2024	Verwerving van resterend belang van 50% in portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)
Villa den Haen	5	02/02/2024	Verwerving van resterend belang van 50% in portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)
Villa Florian	4	02/02/2024	Verwerving van resterend belang van 50% in portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)
Het Gouden Hart Almere	8	02/02/2024	Verwerving van resterend belang van 50% in portefeuille van 6 zorgresidenties (AK JV)
<b>Verenigd Koninkrijk</b>			
Dawlish	17	15/02/2024	Verwerving van resterend belang van 75% in entiteit
Rosewood House	19	27/03/2024	Verwerving van gebouw
Biddenham St James	16	05/04/2024	Verwerving van resterend belang van 75% in entiteit
Spaldrick House	12	08/08/2024	Verwerving van gebouw
Furze Field Manor	20	06/09/2024	Verwerving van gebouw
Cooperfield Court	19	06/09/2024	Verwerving van gebouw
Rownhams Manor	20	06/09/2024	Verwerving van gebouw
Somer Valley House	20	06/09/2024	Verwerving van gebouw
<b>Finland</b>			
Kerava Palopellonkatu	2	06/09/2024	Verwerving van gebouw
Espoo Finnoon-kartanonkatu	1	06/09/2024	Verwerving van terrein
Tuusula Lillynkuja	8	18/09/2024	Verwerving van gebouw
<b>Ierland</b>			
Altadore	1	19/12/2024	Verwerving van gebouw
<b>TOTAAL</b>	<b>229</b>		

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

VERKOPEN	Datum	Verkoopprijs (in miljoen €)
<b>België</b>		<b>18,7</b>
Seniorenhof	29/04/2024	
Les Jardins de la Mémoire <sup>3</sup>	05/07/2024	
Résidence Exclusiv	04/09/2024	
<b>Duitsland</b>		<b>18,9</b>
Park Residenz <sup>4</sup>	15/11/2024	
Am Schäfersee	02/12/2024	
<b>Nederland</b>		<b>33,5</b>
Natatorium (grondpositie)	31/03/2024	
Holland	15/07/2024	
Molenenk	15/07/2024	
Villa Walgaerde	15/07/2024	
<b>Verenigd Koninkrijk</b>		<b>26,1</b>
Oak Lodge	02/02/2024	
Cherry Trees	11/06/2024	
Edingley Lodge	06/08/2024	
Blenheim	05/09/2024	
St. Joseph's flats <sup>4</sup>	19/12/2024	
<b>Zweden</b>		<b>0,4</b>
Marmormjölet 9 (grondpositie)	12/03/2024	
<b>TOTAAL</b>		<b>97,6</b>

- Om het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen te bepalen.
- En datum van opname in het resultaat.
- De bestaande ondererfpacht blijft in voege. De huurder heeft het equivalent van de toekomstige huurbetalingen afgekocht door een eenmalige forfaitaire vergoeding.
- Deze desinvestering zal worden afgerond in het eerste kwartaal van 2025, waarna Aedifica de verkoopprijs zal ontvangen.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 38: Gebeurtenissen na balansdatum

De tabel hieronder lijst alle gebeurtenissen na balansdatum op (zie ook sectie 1.2 van het hoofdstuk 'Financial review') tot en met 14 maart 2025, de afsluitingsdatum van dit verslag.

Naam	Datum	Transactie	Land	Locatie
Oulu Satamatie 34 <sup>1</sup>	02/01/2025	Oplevering van het resterende deel van de service community, na een gedeeltelijke oplevering op 31 december 2024 (zie pagina 74)	FI	Oulu
Oulu Kihokkitie	17/01/2025	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	FI	Oulu
St Mary's Lincoln	22/01/2025	Oplevering van een ontwikkelingsproject	UK	Lincoln
St. Joseph's Convent	31/01/2025	Oplevering van een renovatie- & uitbreidingsproject	UK	St. Helier
Zweedse LSS-portefeuille	14/02/2025	Verkoop van 22 kleinschalige residentiële zorgcentra ('LSS')	SE	Diverse locaties
Helsinki Radiokatu	26/02/2025	Aankondiging van een nieuw ontwikkelingsproject	Fi	Helsinki
Zweedse onderwijsportefeuille	28/02/2025	Overeenkomst ondertekend voor de verkoop van 6 (kleuter)scholen	SE	Diverse locaties
Huize Ter Beegden	06/03/2025	Verkoop van een zorgresidentie	NL	Beegden
Martha Flora Hoorn	06/03/2025	Verkoop van een zorgresidentie	NL	Hoorn

1. Initieel aangekondigd als 'Oulu Siilotie K21'.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 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 voorzien in artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg zijn deze 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 <sup>1</sup>	Dochter	0879.109.317	100
Immo-be NV	België	Associate	0697.566.095	25 <sup>12</sup>
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 <sup>2</sup>	Dochter	HRA52370	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 2 GmbH&Co. KG	Duitsland	Dochter	HRA53405	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 3 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB118227	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 4 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB121918	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 5 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB124454	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen 6 GmbH	Duitsland	Dochter	HRB124095	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen Nord GmbH&Co.KG	Duitsland	Dochter	HRA52371	94 <sup>13</sup>
Aedifica Residenzen West GmbH	Duitsland	Dochter	HRB117957	94 <sup>13</sup>
Aedifica Verwaltungs GmbH	Duitsland	Dochter	HRB111389	100
Aedifica Asset Management GmbH	Duitsland	Dochter	HRB100562	100
Aedifica Luxemburg I SCS	Luxemburg <sup>3</sup>	Dochter	B128048	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg II SCS	Luxemburg	Dochter	B139725	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg III SCS	Luxemburg	Dochter	B143704	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg IV SCS	Luxemburg	Dochter	B117441	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg V SCS	Luxemburg	Dochter	B117445	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg VI SCS	Luxemburg	Dochter	B132154	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg VII SCS	Luxemburg	Dochter	B117438	94 <sup>13</sup>
Aedifica Luxemburg VIII SCS	Luxemburg	Dochter	B117437	94 <sup>13</sup>
Aedifica Nederland BV	Nederland <sup>5</sup>	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 <sup>15</sup>

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Aedifica Sonneborgh Ontwikkeling BV	Nederland	Associate	64278859	50 <sup>14</sup>
Patient Properties (Eltandia) Ltd	Jersey <sup>5</sup>	Dochter	123682	100
Patient Properties (Windmill) Ltd	Jersey	Dochter	123699	100
LV Holdings Ltd	Jersey	Dochter	103669	100
LV Charriers Ltd	Jersey	Dochter	122808	100
LV St. Josephs Ltd	Jersey	Dochter	9244	100
AED UK Holdings Ltd	VK <sup>6</sup>	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 <sup>7</sup>	Dochter	013517v	100
Aureit Holding Oy	Finland <sup>8</sup>	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 Kurtilantie	Finland	Dochter	3134900-2	100
Koy Espoon Kuurinkallio	Finland	Dochter	3201659-2	100
Koy Espoon Matinkartanontie	Finland	Dochter	3117665-8	100
Koy Espoon Meriviitantie	Finland	Dochter	2720369-2	100
Koy Espoon Oppilaantie	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
Koy Hakalahden Majakka	Finland	Dochter	2241238-0	100
Koy Hämeenlinna Kampuskaarre	Finland	Dochter	3192647-1	100
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	Finland	Dochter	3264862-9	100
Koy Hämeenlinnan Ruununmyllytie	Finland	Dochter	3267462-4	100
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	Finland	Dochter	2669024-9	100

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
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 Käräjätuvantie	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 Pakarituvantie	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 Kangaslammintie	Finland	Dochter	2826102-6	100
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 Lahjaharjuntie	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 Keuruun Tehtaantie	Finland	Dochter	2877302-1	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	Finland	Dochter	2692080-9	100
Koy Kokkola Kruunupyntie	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 Särnäjätkatu 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 Vainiolankuja	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 Sipulikatu	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 Laihian 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 Itsenäisydenkatu	Finland	Dochter	2887703-1	100
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	Finland	Dochter	2648698-5	100
Koy Mäntsälän Liedontie	Finland	Dochter	2505670-5	100
Koy Mäntyharjun Lääkärikuja	Finland	Dochter	2761813-4	100
Koy Maskun Ruskontie	Finland	Dochter	2610017-3	100
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 Yläntie 8	Finland	Dochter	2839320-5	100
Koy Mynämäen Opintie	Finland	Dochter	2957425-1	100
Koy Nokian Kivimiehenkatu 4	Finland	Dochter	1056103-9	100



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
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 Vihastenkariinkatu	Finland	Dochter	2917887-3	100
Koy Raison 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

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
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 Päällistönmäentie	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 Nilsiäntie	Finland	Dochter	2934834-2	100
Koy Siilinjärven Risulantie	Finland	Dochter	2854061-5	100
Koy Siilinjärven Sinisiipi	Finland	Dochter	2479104-6	100
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	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
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 Isokarhunkierro	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

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
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 <sup>9</sup>	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 <sup>17</sup>	Zweden	Dochter	559149-1732	100
Enköping Hässlinge LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559152-2247	100
Fanna 24:19 AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559252-4788	100
Förskola Kalleberga AB <sup>17</sup>	Zweden	Dochter	559204-7392	100
Förskola Mesta 6:56 AB <sup>17</sup>	Zweden	Dochter	559195-0570	100
Gråmunkehöga LSS Boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559131-8877	100
Heby LSS boende AB <sup>16</sup>	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 <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559149-6335	100
Lidingö Islinge Förskola AB	Zweden	Dochter	559376-5935	100
Norrtälje Östhamra Förskola AB <sup>17</sup>	Zweden	Dochter	559180-2078	100
Nyköping Anderbäck LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559150-0979	100
Nyköping Bergshammar LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559205-6872	100
Nynäshamn Skola Sittesta AB <sup>17</sup>	Zweden	Dochter	559087-5604	100
Örebro Hovsta Gryt LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559152-7147	100
Örebro Törsjö LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559163-1931	100
Oskarshamn Emmekalv LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559163-3788	100
Österåker Singö LSS Boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559196-9786	100
Staffanstorps Borggård 1:553 AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559346-7144	100
Strängnäs Bivägen AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559232-8685	100
Tierp LSS Boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559218-2876	100
Upplands Väsby Havregatan Förskola AB <sup>17</sup>	Zweden	Dochter	559234-9079	100
Uppsala Almungeberg 1 LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559131-1468	100
Uppsala Almungeberg 2 LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559150-0938	100
Uppsala Bälinge Lövsta 1 LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	556908-5391	100
Uppsala Bälinge Lövsta 2 LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	556864-9460	100
Uppsala Norby LSS Boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559376-5976	100
Uppsala Sunnersta LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	556900-2024	100
Vallentuna Västlunda LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559152-7139	100
Växjö LSS boende AB <sup>16</sup>	Zweden	Dochter	559190-6267	100

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonen- register	Aandeel in kapitaal (in %)
Aedifica Ireland Ltd	Ierland <sup>10</sup>	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 <sup>11</sup>	Dochter	B16839649	100
AED RE Espana 2 SLU	Spanje	Dochter	B91643411	100

- Met uitzondering van Immo NV (gevestigd Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België)) zijn alle Belgische vennootschappen gevestigd te Belliardstraat 40 box 11 in 1040 Brussel (België).
- Alle Duitse vennootschappen zijn gevestigd te 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<sup>a</sup> 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.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 40: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuu

(x 1.000 €)		31/12/2024	31/12/2023
<b>Geconsolideerde schuldgraad (max. 65%)</b>			
Langlopende financiële schulden		2.065.194	1.958.750
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+	83.979	81.183
Handelsschulden en andere langlopende schulden	+	124	251
Kortlopende financiële schulden	+	448.442	321.549
Andere kortlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd indekkingsinstrumenten)	+	3.281	2.798
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	48.933	57.177
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	=	2.649.953	2.421.708
Totaal activa		6.463.824	6.176.811
Indekkingsinstrumenten	-	-53.990	-73.924
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	=	6.409.834	6.102.887
<b>Schuldgraad (in %)</b>			
Investeringscapaciteit tot 60% schuldgraad		1.195.947	1.240.024
Investeringscapaciteit tot 65% schuldgraad		1.516.439	1.545.169

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

Op 31 december 2024 vertegenwoordigt de grootste groep activa die door eenzelfde huurder wordt beheerd 9% van de geconsolideerde activa van de Groep. Deze activa worden geëxploiteerd door Clariane (voorheen gekend als de Korian-groep).

### Waardering van de gebouwen door waarderingsdeskundigen

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen: Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, 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.

## 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:

(x 1.000 €)	Categorie	Niveau	31/12/2024		31/12/2023	
			Boek-waarde	Reële waarde	Boek-waarde	Reële waarde
<b>Vaste activa</b>						
Financiële vaste activa			54.273	54.273	98.665	98.665
a. Indekkingsinstrumenten	C	2	53.990	53.990	73.924	73.924
b. Andere	A	2	283	283	24.741	24.741
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	C	2	31.586	31.586	35.985	35.985
<b>Vlottende activa</b>						
Handelsvorderingen	A	2	19.526	19.526	23.290	23.290
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	A	2	11.334	11.334	9.384	9.384
Kas en kasequivalenten	A	1	18.451	18.451	18.253	18.253
<b>Langlopende verplichtingen</b>						
Langlopende financiële schulden	A	2	-2.065.194	-1.950.181	-1.958.750	-1.830.018
Andere langlopende financiële verplichtingen						
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	C	2	-10.922	-10.922	-9.760	-9.760
b. Andere	A	2	-83.979	-83.979	-81.183	-81.183
Handelsschulden en andere langlopende schulden	A	2	-124	-124	-251	-251
<b>Kortlopende verplichtingen</b>						
Kortlopende financiële schulden	A	2	-448.442	-448.442	-321.549	-321.549
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	A	2	-48.933	-48.933	-57.177	-57.177
Andere kortlopende financiële verplichtingen	A	2	-3.281	-3.281	-2.798	-2.798

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 (zie IFRS 9) waarbij de variaties in reële waarde via het eigen vermogen geboekt worden.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Toelichting 42: Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxemburg I SCS. Aedifica Luxemburg II SCS. Aedifica Luxemburg III SCS. Aedifica Luxemburg IV SCS. Aedifica Luxemburg V SCS. Aedifica Luxemburg VI SCS en Aedifica Residenzen Nord GmbH & Co KG in handen van derden (6% van het kapitaal) over te nemen indien die derden hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere' (zie toelichtingen 15 en 23).

## Toelichting 43: Alternatieve prestatie maatstaven (Alternative Performance Measures – APM's)

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

### Toelichting 43.1: Vastgoedbeleggingen

Aedifica maakt gebruik van onderstaande prestatie maatstaven om de waarde van haar vastgoed te bepalen. Deze prestatie maatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Ze stellen het vastgoed voor dat op verschillende manieren wordt samengebracht om de lezer de meest relevante informatie aan te bieden.

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.935.278	5.529.564
+ Activa bestemd voor verkoop	100.207	58.158
+ Gebruiksrechten van gronden	74.011	73.172
+ Grondreserve	12.966	18.671
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of portefeuille van vastgoedbeleggingen</b>	<b>6.122.462</b>	<b>5.679.565</b>
+ Projectontwikkelingen	95.677	168.950
<b>Vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>6.218.139</b>	<b>5.848.515</b>

### Toelichting 43.2: Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de prestaties van de vastgoedbeleggingen te illustreren na eliminatie van de gevolgen van wijzigingen in de vastgoedportefeuille.

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Huurinkomsten	338.138	314.174
- Wijzigingen in het geheel van de opgenomen gebouwen	-29.083	-15.071
<b>= Huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*</b>	<b>309.055</b>	<b>299.103</b>

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### Toelichting 43.3: Operationele kosten\*, operationele marge\* en exploitatiemarge\*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele kosten\* te globaliseren. Het staat voor de rubrieken IV. tot XV. van de resultatenrekening.

Aedifica maakt gebruik van de operationele marge\* en de exploitatiemarge\* om de rendabiliteit van haar verhuuractiviteiten te illustreren. Respectievelijk staan ze voor het operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat en het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

31/12/2024										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	TOTAAL
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>										
Huurinkomsten (a)	69.638	63.182	40.929	74.763	61.221	5.338	22.943	124	-	338.138
Nettohuurresultaat (b)	69.666	63.095	40.848	74.763	61.211	5.331	22.943	124	-	337.981
Vastgoedresultaat (c)	69.667	63.088	40.990	74.762	61.842	5.309	22.940	124	-	338.722
Operationeel vastgoedresultaat (d)	68.587	59.807	38.726	72.253	59.355	4.904	22.544	-15	-	326.161
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>68.587</b>	<b>59.807</b>	<b>38.726</b>	<b>72.253</b>	<b>59.355</b>	<b>4.904</b>	<b>22.544</b>	<b>-15</b>	<b>-35.905</b>	<b>290.256</b>
Operationele marge* (d)/(b)										96,5%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										85,9%
Operationele kosten* (e)-(b)										47.725

31/12/2023										
(x 1.000 €)	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Niet toegewezen	TOTAAL
<b>SECTORAAL RESULTAAT</b>										
Huurinkomsten (a)	73.250	61.160	38.203	64.793	54.269	4.226	18.006	267	-	314.174
Nettohuurresultaat (b)	72.700	60.969	38.186	64.439	54.247	4.226	18.006	267	-	313.040
Vastgoedresultaat (c)	72.691	60.955	38.148	64.434	54.249	4.187	18.007	267	-	312.938
Operationeel vastgoedresultaat (d)	71.307	58.457	35.793	61.758	52.677	3.784	17.757	188	-	301.721
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (e)</b>	<b>71.307</b>	<b>58.457</b>	<b>35.793</b>	<b>61.758</b>	<b>52.677</b>	<b>3.784</b>	<b>17.757</b>	<b>188</b>	<b>-35.911</b>	<b>265.810</b>
Operationele marge* (d)/(b)										96,4%
Exploitatiemarge* (e)/(b)										84,9%
Operationele kosten* (e)-(b)										47.230

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Toelichting 43.4: Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten\*

Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het financieel resultaat vóór de non-cash effecten van de indekkingsinstrumenten voor te stellen. Deze prestatimaatstaf wordt echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen. Het staat voor de som van de rubrieken XX., XXI. en XXII. van de resultatenrekening.

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
XX. Financiële opbrengsten	971	3.006
XXI. Netto-interestkosten	-46.701	-45.004
XXII. Andere financiële kosten	-5.176	-5.181
<b>Financieel resultaat vóór variaties in reële waarde van de financiële instrumenten*</b>	<b>-50.906</b>	<b>-47.179</b>

### Toelichting 43.5: Gemiddelde kost van de schulden\*

Aedifica gebruikt de gemiddelde kost van de schulden\* en de gemiddelde kost van de schulden\* (inclusief commissies op ongebruikte kredietlijnen) om de kost van haar financiële schuld te bepalen. Deze prestatimaatstaven worden echter niet gedefinieerd door de IFRS-normen.

Ze staan respectievelijk voor de geannualiseerde netto-interestlasten na de doorrekening van interesten en interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16 (en commissies op ongebruikte kredietlijnen) gedeeld door de gewogen gemiddelde financiële schuld.

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Gewogen gemiddelde financiële schuld (a)	2.421.976	2.395.149
XXI. Netto-interestkosten	-46.701	-45.004
Doorrekening van interesten (incl. in XX. Financiële opbrengsten)	324	2.181
Interestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.429	1.393
Geannualiseerde netto-interestkosten (b)	-44.948	-41.430
<b>Gemiddelde kost van de schulden* (b)/(a)</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,7%</b>
Commissies op ongebruikte kredietlijnen (incl. in XXII. Andere financiële kosten)	-3.514	-3.514
Geannualiseerde netto-interestkosten (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)	-48.462	-44.944
<b>Gemiddelde kost van de schulden* (incl. commissies op ongebruikte kredietlijnen) (c)/(a)</b>	<b>2,0%</b>	<b>1,9%</b>

### Toelichting 43.6: Rentedekkingsratio\* of Interest Cover Ratio\* (ICR)

Aedifica gebruikt de rentedekkingsratio\* om te meten in hoeverre zij in staat is te voldoen aan de rentebetalingverplichtingen in verband met schuldfinanciering. De ratio moet ten minste gelijk zijn aan 2,0x. De rentedekkingsratio\* wordt berekend op basis van de definitie in het prospectus van Aedifica's duurzame obligatie: 'Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille' (lijnen I tot XV van de geconsolideerde resultatenrekening) gedeeld door 'Netto-interestkosten' (lijn XXI) op een voortschrijdende basis van twaalf maanden.

(x 1.000 €)	01/01/2024 - 31/12/2024	01/01/2023 - 31/12/2023
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) <sup>1</sup>	290.256	265.810
XXI. Netto-interestkosten (TTM) <sup>1</sup>	-46.701	-45.004
<b>Rentedekkingsratio* of Interest Cover Ratio* (ICR)</b>	<b>6,2</b>	<b>5,9</b>

### Toelichting 43.7: Nettoschuld/EBITDA\*

Deze APM geeft aan hoe lang een bedrijf op het huidige niveau zou moeten opereren om al zijn schulden af te betalen. Het wordt berekend door de netto financiële schulden, d.w.z. financiële schulden op lange en korte termijn min cash en cashequivalenten (teller), te delen door de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden (TTM) (noemer). EBITDA is het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille plus afschrijvingen en waardeverminderingen

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.513.636	2.280.299
- Kas en kasequivalenten	-18.451	-18.253
<b>Netto schuld (IFRS)</b>	<b>2.495.185</b>	<b>2.262.046</b>
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille (TTM) <sup>1</sup></b>	<b>290.256</b>	<b>265.810</b>
+ Afschrijvingen op andere vaste activa (TTM) <sup>1</sup>	2.508	2.180
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>292.764</b>	<b>267.990</b>
<b>Netto schuld / EBITDA</b>	<b>8,5</b>	<b>8,4</b>

De Nettoschuld/EBITDA-ratio is niet aangepast voor projecten in aanbouw of recent opgeleverde projecten die de schuld verhogen maar niet (of niet volledig) bijdragen aan de huurinkomsten.

1. TTM (Trailing Twelve Months) wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen twaalf maanden.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### Toelichting 43.8: Eigen vermogen

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.642.975	3.575.862
- Effect van de variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-43.214	-63.908
<b>Eigen vermogen vóór variaties in reële waarde van de indekkingsinstrumenten*</b>	<b>3.599.761</b>	<b>3.511.954</b>

#### Toelichting 43.9: Key performance indicatoren volgens het EPRA-referentiesysteem

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren ter beschikking van de investeerders (zie ook het hoofdstuk 'Rapportering volgens de EPRA BPR-normen' in dit jaarlijks verslag op de pagina's 195-206). De volgende indicatoren worden beschouwd als APM's en worden berekend in het voornoemde EPRA-hoofdstuk:

- de **EPRA Earnings\*** staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA Earnings\* wordt berekend in toelichting 18 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).
- de **EPRA Net Reinstatement Value\*** staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. 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.
- de **EPRA Net Tangible Assets\*** staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. 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.
- de **EPRA Net Disposal Value\*** staat voor de post 'totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap' na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA NDV\* vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, wat zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.
- de **EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)\*** en de **EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)\*** zijn globalisaties van de operationele kosten zoals door de EPRA wordt aanbevolen.
- de **EPRA LTV\*** geeft de schuldenlast van de Vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.

## INHOUD

### INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2. Verkorte statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 3:17 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet ([www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)) of op aanvraag op de zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV gegeven.

De verplichte uitkering in de GVV-wetgeving heeft alleen betrekking op het aangepaste nettoresultaat zoals vermeld in de statutaire jaarrekening van de GVV (opgesteld in overeenstemming met de IFRS). De FSMA-circulaire van 2 juli 2020 laat verschillende boekhoudkundige opties toe om dochters in de statutaire rekeningen op te nemen. Momenteel heeft Aedifica gekozen voor het 'at cost'-model om haar dochterondernemingen te boeken. Dat betekent dat dividenden in de statutaire jaarrekening worden opgenomen wanneer het recht van de GVV om ze te ontvangen is vastgesteld (IAS 27.12). Dat houdt in dat de ontvangen dividenden vervolgens worden opgenomen in de netto-inkomsten van de GVV voor het jaar en, bijgevolg, in de uitkeringsverplichting.

### 2.1 Verkorte statutaire resultatenrekening

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
I. Huurinkomsten	102.831	105.007
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-225	-630
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>102.606</b>	<b>104.377</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	2.168	1.950
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.178	-1.954
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	1	-8
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>102.597</b>	<b>104.365</b>
IX. Technische kosten	-1.366	-1.136
X. Commerciële kosten	0	0
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-6
XII. Beheerkosten vastgoed	1.226	1.190
XIII. Andere vastgoedkosten	104	-200
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-36</b>	<b>-152</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>102.561</b>	<b>104.213</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-19.449	-19.133
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	462	1.812
<b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b>	<b>83.574</b>	<b>86.892</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-430	-553
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-25.936	-64.365
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	-8.555
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>57.208</b>	<b>13.419</b>
XX. Financiële opbrengsten	168.243	145.007
XXI. Netto-interestkosten	-38.587	-39.502
XXII. Andere financiële kosten	-6.678	-4.889
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.737	-49.098
<b>Financieel resultaat</b>	<b>107.241</b>	<b>51.518</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-929	-1.407
<b>Resultaat voor belastingen)</b>	<b>163.520</b>	<b>63.530</b>
XXV. Vennootschapsbelasting en uitgestelde belastingen	-6.978	-997
XXVI. Exit taks	135	88
<b>Belastingen</b>	<b>-6.843</b>	<b>-909</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>156.677</b>	<b>62.621</b>
Gewoon resultaat per aandeel (€)	3,29	1,43
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	3,29	1,43

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.2 Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>156.677</b>	<b>62.621</b>
<b>II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening</b>		
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 <sup>1</sup>	1.115	-2.293
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting <sup>2</sup>	-3.870	-2.484
<b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>	<b>153.922</b>	<b>57.844</b>

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).

## 2.3 Verkorte statutaire balans

ACTIVA (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>I. Vaste activa</b>		
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.029	1.531
C. Vastgoedbeleggingen	1.819.753	1.855.974
D. Andere materiële vaste activa	2.597	1.513
E. Financiële vaste activa	3.394.797	3.184.283
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen – activa	497	2.485
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>5.218.673</b>	<b>5.045.786</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		
A. Activa bestemd voor verkoop	10.900	11.612
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	9.748	10.259
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	476.112	419.189
F. Kas en kasequivalenten	6.539	2.735
G. Overlopende rekeningen actief	16.406	18.025
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>519.705</b>	<b>461.820</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>5.738.378</b>	<b>5.507.606</b>



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
A. Kapitaal	1.203.638	1.203.638
B. Uitgiftepremies	1.719.001	1.719.001
C. Reserves	377.225	484.463
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	215.573	266.180
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.708	4.344
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	62.153	111.144
f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	-3.874	-4.470
g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0
h. Reserve voor eigen aandelen	-459	-31
j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen	-363	-244
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-11.284	-13.846
m. Andere reserves	-669	-3.277
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	107.636	116.170
o. Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	6.804	8.493
D. Nettoresultaat van het boekjaar	156.677	62.621
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.456.541</b>	<b>3.469.723</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
<b>VERPLICHTINGEN</b>		
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden	1.813.111	1.698.085
a. Kredietinstellingen	1.011.028	906.250
c. Andere	802.083	791.835
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	18.124	16.309
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	10.921	9.760
b. Andere	7.203	6.549
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen	16.405	15.264
<b>Totaal langlopende verplichtingen</b>	<b>1.847.640</b>	<b>1.729.658</b>
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	405.776	286.883
a. Kredietinstellingen	125.726	70.283
c. Andere	280.050	216.600
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.112	762
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	21.197	13.338
a. Exit taks	0	44
b. Andere	21.197	13.294
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen passief	6.112	7.242
<b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>	<b>434.197</b>	<b>308.225</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>2.281.837</b>	<b>2.037.883</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>5.738.378</b>	<b>5.507.606</b>

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.4 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

(x 1.000 €)	01/01/2023	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdracht tussen reserves	Andere en afrondings- verschil	31/12/2023
Kapitaal	1.006.881	186.845	9.913	0	0	0	0	0	-1	1.203.638
Uitgiftepremies	1.516.108	187.364	15.529	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	320.941	0	0	0	-4.777	168.299	0	0	0	484.463
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	218.652	0	0	0	0	44.251	3.277	0	0	266.180
<i>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</i>	8.945	0	0	0	-4.635	34	0	0	0	4.344
<i>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</i>	-7.836	0	0	0	0	118.980	0	0	0	111.144
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-444	0	0	0	0	-4.026	0	0	0	-4.470
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-31	0	0	0	0	0	0	0	0	-31
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-99	0	0	0	-145	0	0	0	0	-244
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-7.361	0	0	0	0	-6.485	0	0	0	-13.846
<i>m. Andere reserves</i>	251	0	0	0	0	-251	-3.277	0	0	-3.277
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	99.805	0	0	0	3	16.362	0	0	0	116.170
<i>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.</i>	9.059	0	0	0	0	-566	0	0	0	8.493
Resultaat van het boekjaar	309.462	0	0	0	62.621	-309.462	0	0	0	62.621
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.153.392</b>	<b>374.209</b>	<b>25.442</b>	<b>0</b>	<b>57.844</b>	<b>-141.163</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>3.469.723</b>

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

(x 1.000 €)	01/01/2024	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat van het vorige boekjaar	Andere transfers met betrekking tot de verkoop van activa	Overdracht tussen reserves	Andere en afroedings- verschil	31/12/2024
Kapitaal	1.203.638	0	0	0	0	0	0	0	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	0	0	0	0	0	0	0	1.719.001
Reserves	484.463	0	0	-428	-2.754	-104.055	-1	0	0	377.225
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	266.180	0	0	0	0	-52.438	1.831	0	0	215.573
<i>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</i>	4.344	0	0	0	-2.636	0	0	0	0	1.708
<i>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</i>	111.144	0	0	0	0	-48.991	0	0	0	62.153
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-4.470	0	0	0	0	596	0	0	0	-3.874
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-31	0	0	-428	0	0	0	0	0	-459
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-244	0	0	0	-118	0	0	0	-1	-363
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-13.846	0	0	0	0	2.562	0	0	0	-11.284
<i>m. Andere reserves</i>	-3.277	0	0	0	0	3.277	-669	0	0	-669
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	116.170	0	0	0	0	-7.371	-1.163	0	0	107.636
<i>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.</i>	8.493	0	0	0	0	-1.690	0	0	1	6.804
Resultaat van het boekjaar	62.621	0	0	0	156.677	-62.621	0	0	0	156.677
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.469.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-428</b>	<b>153.923</b>	<b>-166.676</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.456.541</b>



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.5 Verkorte statutaire resultaatverwerking

De voornaamste variatie in de resultaatbestemming houdt verband met de verandering in de reële waarde van de financiële instrumenten (zie toelichting bij het gecorrigeerde resultaat) en de daling van de uitgestelde belastingen als gevolg van de daling van de reële waarde van de activa.

VOORGESTELDE VERWERKING (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023	NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
A. Nettoresultaat	156.677	62.621	Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	1.203.638	1.203.638
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-39.632	-96.684	Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	565.068	565.068
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	-19.309	-52.438	Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	196.265	213.742
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	1.708	4.344
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	46.868	62.153
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	-15.285	-48.991	Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0	Reserve voor het saldo van de prestaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor de verkoop (+/-)	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	-1.765	596	Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-3.129	2.562	Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden(-/+)	0	0	Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	669	3.277	Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0	Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	5.991	6.804
12. Toevoeging aan de reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode.	-813	-1.690	Wettelijke reserve (+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13. § 1. lid 1	163.122	149.061	<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen</b>	<b>2.019.538</b>	<b>2.055.749</b>
D. Vergoeding voor het kapitaal – andere dan C	22.324	17.615	Nettoactief	3.456.541	3.469.723
Vooropgestelde vergoeding aan het kapitaal (C + D)	185.445	166.676	Voorschot op dividend	0	0
Over te dragen resultaat	10.864	-7.371	Dividendsaldo	-185.445	-166.676
			<b>Nettoactief na uitkering</b>	<b>3.271.096</b>	<b>3.303.047</b>
			<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>1.251.558</b>	<b>1.247.298</b>

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 2.6 Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

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

(x 1.000 €)	31/12/2024	31/12/2023
Nettoresultaat	156.677	62.621
Afschrijving	917	970
Waardeverminderingen	222	629
Andere niet-geldelijke kosten	19.781	57.220
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	430	553
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.875	64.334
Afrondingsverschil	0	0
<b>Gecorrigeerd resultaat</b>	<b>203.902</b>	<b>186.327</b>
Noemer <sup>o</sup> (in aandelen)	47.550.119	43.862.078
<b>GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL<sup>o</sup> (in € per aandeel)</b>	<b>4,29</b>	<b>4,25</b>
Voorschot op dividend	0	0
Dividendsaldo	185.445	166.676
<b>Totaal voorgesteld dividend</b>	<b>185.445</b>	<b>166.676</b>
<b>UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)</b>	<b>91%</b>	<b>89%</b>

De grootste wijziging ten opzichte van het gecorrigeerde resultaat van vorig jaar betreft andere niet-geldelijke kosten, en meer bepaald de reële waarde van financiële instrumenten die het variabele renterisico indekken.

De andere opvallende wijziging is de negatieve reële waarde van de vastgoedbeleggingen in 2024 tegenover een negatieve reële waarde in 2023 (zie toelichting 10 voor meer informatie).

## 2.7 Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen na verwerking van het resultaat van het boekjaar

(x 1.000 €)	Eigen vermogen op 31/12/2024	Voorgestelde verwerking van het resultaat	Eigen vermogen op 31/12/2024 na voorgestelde verwerking van het resultaat
Kapitaal	1.203.638	0	1.203.638
Uitgiftepremies	1.719.001	0	1.719.001
Reserves	377.225	156.677	533.902
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	215.573	-19.309	196.264
<i>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</i>	1.708	0	1.708
<i>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</i>	62.153	-15.285	46.868
<i>f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva</i>	-3.874	-1.765	-5.639
<i>g. Reserve voor omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	0	0	0
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-459	0	-459
<i>j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen</i>	-363	0	-363
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	-11.284	-3.129	-14.413
<i>m. Andere reserves</i>	-669	669	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	107.636	196.309	303.945
<i>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.</i>	6.804	-813	5.991
Resultaat van het boekjaar	156.677	-156.677	0
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>3.456.541</b>	<b>0</b>	<b>3.456.541</b>



# INHOUD

INHOUD

HOUSING WITH CARE

DIT IS AEDIFICA

STRATEGIE & WAARDECREATIE

ONZE AANPAK VAN MVO

BUSINESS REVIEW

CORPORATE GOVERNANCE  
VERKLARING

RISICFACTOREN

JAARREKENING

BIJKOMENDE INFORMATIE



# Bijkomende informatie



1. Rapportering volgens de EPRA BPR-normen  
pagina's 195 - 206
2. Overzicht van de vastgoedbeleggingen  
pagina's 207-224
3. Externe verificatie  
pagina's 225-238
4. Permanente documenten  
pagina's 239-251
5. EPRA sBPR referentietabel  
pagina 252
6. GRI-referentietabel  
pagina's 253-254
7. Verklaringen  
pagina 255
8. Lexicon  
pagina 257



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# 1. Rapportering volgens de EPRA BPR-normen



EPRA ('European Public Real Estate Association') is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed. Het Aedifica-aandeel is in de 'FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index' opgenomen sinds maart 2013.

Op 31 december 2024 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA-index met een gewicht van ongeveer 1,4% en in de Belgische EPRA-index met een gewicht van ongeveer 19,0%.

In september 2024 werd aan Aedifica voor de tiende keer op rij de 'EPRA BPR Gold Award' uitgereikt voor haar jaarlijks verslag (boekjaar 2023). Aedifica blijft op die manier in de kopgroep van de Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA.

## 1.1 EPRA key performance indicatoren

		31/12/2024	31/12/2023	
<b>EPRA Earnings*</b>	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten. De EPRA Earnings* staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen.	x 1.000 € € / aandeel	234.581 4,93	219.579 5,02
<b>EPRA Net Reinstatement Value*</b>	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
<b>EPRA Net Tangible Assets*</b>	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
<b>EPRA Net Disposal Value*</b>	Nettoactiefwaarde (NAW) aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 1 januari 2020. De EPRA NDV* vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, wat zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	x 1.000 € € / aandeel	3.670.625 77,19	3.585.631 75,41
<b>EPRA Net Initial Yield* (NIY)</b>	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%
<b>EPRA Topped-up NIY*</b>	Deze indicator omvat een aanpassing van de EPRA NIY* met betrekking tot het verstrijken van huurvrije periodes of andere niet-vervallen huurincentives zoals huurkortingen en 'step rents'.	%	5,5%	5,4%
<b>EPRA Vacancy Rate*</b>	Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	%	0,1%	0,1%
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*</b>	Administratieve en operationele kosten (met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	14,2%	15,4%
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*</b>	Administratieve en operationele kosten (zonder de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen) gedeeld door de bruto huurinkomsten.	%	14,1%	15,4%
<b>EPRA LTV*</b>	De EPRA LTV* geeft de schuldenlast van de Vennootschap weer in vergelijking met de marktwaarde van haar activa.	%	40,6%	39,1%

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.2 EPRA Earnings\*

EPRA Earnings* x 1.000 €	31/12/2024	31/12/2023
<b>IFRS nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekening</b>	<b>204.831</b>	<b>24.535</b>
<b>Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen:</b>		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-15.195	143.636
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-374	856
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	-	-
(iv) Taks op resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
(v) Afschrijving van goodwill	30.235	26.072
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IFRS 9) en close out-kosten	18.708	50.878
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	-	-
(viii) Aanpassingen met betrekking tot de financieringsstructuur	-	-
(ix) Aanpassingen met betrekking tot niet-operationele en uitzonderlijke posten	-	-
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-3.826	-24.314
(xi) EPRA correcties (i) tot (x) volgens joint-ventures	592	574
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-390	-2.658
Afrondingsverschil	-	-
<b>EPRA Earnings* (aandeelhouders van de groep)</b>	<b>234.581</b>	<b>219.579</b>
Aantal aandelen (Noemer IAS 33)	47.550.119	43.706.129
<b>EPRA Earnings* per aandeel (EPRA EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>4,93</b>	<b>5,02</b>
<b>EPRA Earnings* verwaterd per aandeel (EPRA verwaterd EPS* - in €/aandeel)</b>	<b>4,93</b>	<b>5,02</b>

Zie sectie 1.4 van het hoofdstuk 'Financial Review' voor een samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.3 EPRA Net Asset Value indicators

Situatie op 31 december 2024	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
<b>NAW volgens jaarrekening (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>
<b>NAW volgens jaarrekening (in €/aandeel) (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>76,61</b>	<b>76,61</b>	<b>76,61</b>
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	-	-	-
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>	<b>3.642.975</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	132.315	132.315	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-43.214	-43.214	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-132.524	-132.524
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.047	
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			115.013
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Overdrachtsbelasting op vastgoed	333.915	-	
<b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
<b>Aangepaste NAW (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>4.111.151</b>	<b>3.643.666</b>	<b>3.670.625</b>
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Aangepaste NAW (in €/aandeel) (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>86,46</b>	<b>76,63</b>	<b>77,19</b>

x 1.000 €	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	2.845.975	47%	100%

Situatie op 31 december 2023	EPRA Net Reinstatement Value*	EPRA Net Tangible Assets*	EPRA Net Disposal Value*
x 1.000 €			
<b>NAW volgens jaarrekening (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>3.575.862</b>	<b>3.575.862</b>	<b>3.575.862</b>
<b>NAW volgens jaarrekening (in €/aandeel) (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>75,20</b>	<b>75,20</b>	<b>75,20</b>
(i) Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten (verwaterd)	1.366	1.366	1.366
<b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b>	<b>3.574.496</b>	<b>3.574.496</b>	<b>3.574.496</b>
<b>Toe te voegen:</b>			
(ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen in aanbouw (als het IAS 40 'cost model' van toepassing is)	-	-	-
(ii.c) Herwaardering van andere vaste activa	-	-	-
(iii) Herwaardering van de vorderingen financiële leasing	-	-	-
(iv) Herwaardering van de activa bestemd voor verkoop	-	-	-
<b>Verwaterde NAW aan reële waarde</b>	<b>3.574.496</b>	<b>3.574.496</b>	<b>3.574.496</b>
<b>Uit te sluiten:</b>			
(v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	135.907	135.907	
(vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-63.908	-63.908	
(vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	45.161	45.161	45.161
(vii.a) Goodwill volgens de IFRS balans		-162.758	-162.758
(vii.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS balans		-1.663	
<b>Toe te voegen:</b>			
(ix) Reële waarde van de schuld met een vaste rentevoet			128.732
(x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	-		
(xi) Overdrachtsbelasting op vastgoed	310.623	-	
<b>Toe te voegen/uit te sluiten:</b>			
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint-ventures	-	-	-
<b>Aangepaste NAW (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>4.002.279</b>	<b>3.527.234</b>	<b>3.585.631</b>
Aantal beursgenoteerde aandelen	47.550.119	47.550.119	47.550.119
<b>Aangepaste NAW (in €/aandeel) (aandeelhouders v/d groep)</b>	<b>84,17</b>	<b>74,18</b>	<b>75,41</b>

x 1.000 €	Reële waarde	% van totale portefeuille	% van uitgestelde belastingen
Deel van de portefeuille onderworpen aan uitgestelde belastingen zonder intentie tot verkoop op lange termijn	4.484.235	79%	100%



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.4 EPRA NIY & EPRA topped-up NIY

EPRA Net Initial Yield (NIY) & EPRA Topped-up NIY <sup>1</sup>		31/12/2024								
x 1.000 €	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal	
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.254.966	1.166.330	665.440	1.274.181	1.169.900	40.485	435.256	24.397	6.030.955	
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	-	14.690	7.800	24.561	-	53.156	-	-	100.207	
Min: Projectontwikkelingen	-	-4.864	-	-19.852	-38.190	-	-10.496	-22.275	-95.677	
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.254.966</b>	<b>1.176.156</b>	<b>673.240</b>	<b>1.278.890</b>	<b>1.131.710</b>	<b>93.641</b>	<b>424.760</b>	<b>2.122</b>	<b>6.035.485</b>	
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.620	78.727	69.460	85.243	22.533	3.980	42.315	37	333.915	
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.286.586</b>	<b>1.254.883</b>	<b>742.700</b>	<b>1.364.133</b>	<b>1.154.243</b>	<b>97.621</b>	<b>467.075</b>	<b>2.159</b>	<b>6.369.400</b>	
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	71.785	63.368	40.369	71.623	68.279	5.683	22.209	124	343.442	
Vastgoedkosten <sup>2</sup>	-416	-2.128	-1.485	-933	-1.948	-398	-112	-122	-7.543	
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>71.370</b>	<b>61.240</b>	<b>38.884</b>	<b>70.690</b>	<b>66.331</b>	<b>5.285</b>	<b>22.097</b>	<b>2</b>	<b>335.899</b>	
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-67	857	804	10.098	-	255	1.691	-	13.638	
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>71.303</b>	<b>62.097</b>	<b>39.688</b>	<b>80.788</b>	<b>66.331</b>	<b>5.540</b>	<b>23.788</b>	<b>2</b>	<b>349.537</b>	
<b>EPRA NIY (in %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>	
<b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,9%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,5%</b>	

EPRA Net Initial Yield (NIY) & EPRA Topped-up NIY <sup>1</sup>		31/12/2023								
x 1.000 €	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES	Totaal	
Vastgoedbeleggingen - in volledige eigendom	1.229.591	1.174.890	657.630	1.027.150	1.096.970	89.823	412.685	9.775	5.698.514	
Vastgoedbeleggingen - deelnemingen in joint-ventures	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Activa bestemd voor verkoop (inclusief deelnemingen in joint-ventures)	11.612	11.420	-	35.126	-	-	-	-	58.158	
Min: Projectontwikkelingen	-5.285	-29.016	-6.450	-16.476	-69.890	-15.035	-19.601	-7.197	-168.950	
<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.235.918</b>	<b>1.157.294</b>	<b>651.180</b>	<b>1.045.800</b>	<b>1.027.080</b>	<b>74.788</b>	<b>393.084</b>	<b>2.578</b>	<b>5.587.722</b>	
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten	31.140	78.479	68.536	69.455	20.629	3.178	39.112	94	310.623	
<b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>1.267.058</b>	<b>1.235.773</b>	<b>719.716</b>	<b>1.115.255</b>	<b>1.047.709</b>	<b>77.966</b>	<b>432.196</b>	<b>2.672</b>	<b>5.898.345</b>	
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	70.748	60.318	38.531	66.232	59.486	4.578	19.535	124	319.552	
Vastgoedkosten <sup>2</sup>	-856	-1.767	-1.786	-1.438	-1.547	-466	-22	-84	-7.966	
<b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>	<b>69.892</b>	<b>58.551</b>	<b>36.745</b>	<b>64.794</b>	<b>57.939</b>	<b>4.112</b>	<b>19.513</b>	<b>40</b>	<b>311.586</b>	
Plus: Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen	-525	1.698	1.716	318	-	-	2.455	-	5.662	
<b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>	<b>69.367</b>	<b>60.249</b>	<b>38.461</b>	<b>65.112</b>	<b>57.939</b>	<b>4.112</b>	<b>21.967</b>	<b>40</b>	<b>317.248</b>	
<b>EPRA NIY (in %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,3%</b>	
<b>EPRA Topped-up NIY (in %)</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,4%</b>	

1. Zie toelichting 3 van de geconsolideerde jaarrekening voor meer details over de segmenten.

2. De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Net Initial Yield wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de 'vastgoedkosten' zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.5 Vastgoedbeleggingen – huurgegevens

Vastgoedbeleggingen – huurgegevens <sup>1</sup>		31/12/2024					
x 1.000 €	Bruto huur- inkomsten <sup>2</sup>	Netto huur- inkomsten <sup>3</sup>	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %) <sup>5</sup>
<b>Segment</b>							
België	67.825	66.750	505.484	71.719	-	67.919	0,0%
Duitsland	61.811	58.554	557.911	64.225	-	64.919	0,0%
Nederland	39.160	37.040	347.700	41.173	75	41.956	0,2%
Verenigd Koninkrijk	72.406	69.901	341.740	81.721	-	83.395	0,0%
Finland	61.211	59.355	299.771	68.279	142	67.024	0,2%
Zweden	2.075	1.951	11.316	5.938	-	5.733	0,0%
Ierland	22.943	22.639	117.368	23.900	-	23.244	0,0%
Spanje	124	-15	15.478	124	-	124	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>327.555</b>	<b>316.175</b>	<b>2.196.768</b>	<b>357.080</b>	<b>217</b>	<b>354.314</b>	<b>0,1%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2024	3.436	3.426					
Gebouwen bestemd voor verkoop	6.236	5.910					
Grondreserve	755	650					
Andere aanpassingen	-	-					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>337.981</b>	<b>326.161</b>					

Vastgoedbeleggingen – huurgegevens <sup>1</sup>		31/12/2023					
x 1.000 €	Bruto huur- inkomsten <sup>2</sup>	Netto huur- inkomsten <sup>3</sup>	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huurgelden <sup>4</sup>	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Vacancy rate (in %) <sup>5</sup>
<b>Segment</b>							
België	67.230	65.871	507.949	70.223	-	63.987	0,0%
Duitsland	59.695	57.212	564.024	62.016	-	62.636	0,0%
Nederland	37.950	35.567	345.576	40.247	75	40.897	0,2%
Verenigd Koninkrijk	62.421	59.753	312.658	66.550	-	70.965	0,0%
Finland	53.464	51.894	270.261	59.486	257	60.315	0,4%
Zweden	4.226	3.784	17.305	4.578	-	4.552	0,0%
Ierland	18.001	17.752	117.193	21.990	-	20.365	0,0%
Spanje	106	27	15.449	124	-	125	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>303.093</b>	<b>291.860</b>	<b>2.150.415</b>	<b>325.213</b>	<b>332</b>	<b>323.842</b>	<b>0,1%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2023	5.190	5.154					
Gebouwen bestemd voor verkoop	3.835	3.786					
Grondreserve	921	920					
Andere aanpassingen	-	-					
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>313.040</b>	<b>301.721</b>					

1. Zie 'Overzicht van de vastgoedbeleggingen' in sectie 2 van het hoofdstuk 'Bijkomende informatie' voor meer details over de huurgegevens.
2. Het totaal van de 'brutohuurinkomsten over de periode' zoals bepaald in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'nettohuurresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
3. Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' zoals bepaald in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
4. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 31 december 2024 of 31 december 2023 waren getekend.
5. Zie sectie 1. 'Huangelden en huurders' van het hoofdstuk 'Risicofactoren' voor meer details over het risico op leegstand.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.6 Vastgoedbeleggingen – nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

Vastgoedbeleggingen – nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	31/12/2024					31/12/2023	Evolutie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>3</sup>
	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>1</sup>	Acquisities	Verkopen	Transfers na oplevering	Nettohuurinkomsten van de periode <sup>2</sup>	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille <sup>1</sup>	
<b>x 1.000 €</b>							
<b>Segment</b>							
België	69.140	-609	-	55	68.587	68.275	1,3%
Duitsland	60.526	-3.152	47	2.386	59.807	59.849	1,1%
Nederland	36.427	-1.315	86	3.528	38.726	35.109	3,8%
Verenigd Koninkrijk	66.817	2.051	605	2.780	72.253	62.376	4,3%
Finland	52.027	-219	-	7.546	59.355	50.037	4,0%
Zweden	4.396	435	-	73	4.904	4.082	7,4%
Ierland	17.456	-375	-	5.463	22.544	16.899	3,3%
Spanje	-	-31	-	16	-15	-1	0,0%
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>306.789</b>	<b>-3.214</b>	<b>738</b>	<b>21.848</b>	<b>326.161</b>	<b>296.628</b>	<b>3,4%</b>
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b>							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2024					-		
Gebouwen bestemd voor verkoop					-		
Andere aanpassingen					-		
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>					<b>326.161</b>		

1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie aangehouden gedurende twee opeenvolgende boekjaren.
2. Het totaal van de 'nettohuurinkomsten over de periode' zoals bepaald in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het 'operationeel vastgoedresultaat' in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.
3. 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.

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



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.7 Vastgoedbeleggingen – waarderingsgegevens

Vastgoedbeleggingen – waarderingsgegevens <sup>1</sup>		31/12/2024			
x 1.000 €	Reële waarde	Variatie in reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage (in %)	
<b>Segment</b>					
België	1.254.966	-17.702	5,5%	-5,6%	
Duitsland	1.176.156	-14.062	4,9%	1,1%	
Nederland	673.240	13.330	5,2%	1,7%	
Verenigd Koninkrijk	1.278.890	36.199	5,2%	2,0%	
Finland	1.131.710	4.800	5,7%	-2,1%	
Zweden	93.641	-42	5,4%	-3,6%	
Ierland	424.760	3.414	4,7%	-2,8%	
Spanje	2.122	-448	0,0%	-0,2%	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>6.035.485</b>	<b>25.489</b>	<b>5,3%</b>	<b>-0,8%</b>	
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>					
Projectontwikkelingen	95.677	-5.129			
Grondreserve	12.966	-3.416			
Gebruiksrechten van gronden	74.011	-1.749			
<b>Totaal vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>6.218.139</b>	<b>15.195</b>			

Vastgoedbeleggingen – waarderingsgegevens <sup>1</sup>		31/12/2023			
x 1.000 €	Reële waarde	Variatie in reële waarde	EPRA NIY (in %)	Omslagpercentage (in %)	
<b>Segment</b>					
België	1.235.918	-26.539	5,5%	-9,7%	
Duitsland	1.157.294	-66.606	4,7%	1,0%	
Nederland	651.180	-19.817	5,1%	1,4%	
Verenigd Koninkrijk	1.045.800	21.952	5,8%	6,2%	
Finland	1.027.080	-15.055	5,5%	0,9%	
Zweden	74.788	-6.965	5,3%	-0,6%	
Ierland	393.084	-11.199	4,5%	-8,0%	
Spanje	2.578	94	0,0%	0,6%	
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>	<b>5.587.722</b>	<b>-124.135</b>	<b>5,3%</b>	<b>-0,5%</b>	
<b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b>					
Projectontwikkelingen	168.950	-14.244			
Grondreserve	18.671	-3.890			
Gebruiksrechten van gronden	73.172	-1.367			
<b>Totaal vastgoedbeleggingen inclusief de activa bestemd voor verkoop*, of vastgoedportefeuille*</b>	<b>5.848.515</b>	<b>-143.636</b>			

1. Zie sectie 1 'Onze portefeuille' van het hoofdstuk 'Portefeuille' voor meer details over de waarderingsgegevens.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.8 Vastgoedbeleggingen – duur van de huurovereenkomsten

Vastgoedbeleggingen – duur van de huurovereenkomsten		31/12/2024				
		Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen				
x 1.000 €		Gemiddelde resterende duur (in jaren) <sup>1</sup>	Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan twee jaar	Op meer dan twee jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
<b>Segment</b>						
België		19	11	-	-	71.708
Duitsland		21	45	-	-	64.180
Nederland		15	-	-	-	41.173
Verenigd Koninkrijk		22	-	-	-	81.721
Finland		12	529	-	4.884	62.867
Zweden		11	-	-	273	5.665
Ierland		23	-	-	-	23.900
Spanje		30	-	-	-	124
<b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie inclusief de activa bestemd voor verkoop*</b>		<b>19</b>	<b>585</b>	<b>-</b>	<b>5.157</b>	<b>351.338</b>

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

## 1.9 Vastgoed in aanbouw / ontwikkeling

31/12/2024								
(in miljoen €)	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kosten	Te activeren intercalaire interessen	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	% Voorverhuurd	GHW na afloop
<b>Totaal</b>	<b>89</b>	<b>63</b>	<b>8</b>	<b>160</b>	<b>2027</b>	<b>± 41.000</b>	<b>100%</b>	<b>9,3</b>

31/12/2023								
(in miljoen €)	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kosten	Te activeren intercalaire interessen	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	% Voorverhuurd	GHW na afloop
<b>Totaal</b>	<b>168</b>	<b>237</b>	<b>8</b>	<b>413</b>	<b>2027</b>	<b>± 106.000</b>	<b>100%</b>	<b>25,3</b>

De verdeling van deze projecten is opgenomen in sectie 1.2 van het hoofdstuk 'Portefeuille'.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 1.10 EPRA Cost Ratios\*

EPRA Cost Ratios* x 1.000 €	31/12/2024	31/12/2023
<b>Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>	<b>-47.882</b>	<b>-48.364</b>
Met verhuur verbonden kosten	-157	-1.134
Recuperatie van vastgoedkosten	3	-
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	117	-12
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	621	-90
Technische kosten	-3.907	-3.169
Commerciële kosten	-39	-58
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-145	-114
Beheerkosten vastgoed	-6.918	-6.452
Andere vastgoedkosten	-1.552	-1.424
Algemene kosten van de vennootschap	-35.074	-35.740
Andere operationele opbrengsten en kosten	-831	-171
<b>EPRA Costs (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A)</b>	<b>-47.882</b>	<b>-48.364</b>
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	145	114
<b>EPRA Costs (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B)</b>	<b>-47.737</b>	<b>-48.250</b>
<b>Brutohuurinkomsten (C)</b>	<b>338.138</b>	<b>314.174</b>
<b>EPRA Cost Ratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (A/C)</b>	<b>14,2%</b>	<b>15,4%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)* (B/C)</b>	<b>14,1%</b>	<b>15,4%</b>
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint-ventures)	1.408	1.085

Zoals uitgelegd in toelichting 2.2 'Samenvatting van de informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen' activeert Aedifica overheadkosten en operationele uitgaven (honoraria voor projectmanagement, marketingkosten, juridische kosten, enz.) die rechtstreeks verband houden met ontwikkelingsprojecten.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.11 Geactiveerde investeringskosten

Geactiveerde investeringskosten x 1.000 €	Groep (excl. joint ventures)									Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep 31/12/2024
	31/12/2024	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>											
(1) Acquisities <sup>1</sup>	224.987	45.854	-	25.172	143.681	9.280	-	1.000	-	-	224.987
(2) Ontwikkeling <sup>2</sup>	136.084	4.772	9.835	5.398	19.569	56.690	6.772	17.502	15.546	-	136.084
(3) Vastgoed in exploitatie <sup>3</sup>	8.616	545	2.269	1.624	2.162	1.970	-	46	-	-	8.616
Incrementele verhuurbare ruimte	3.025	-	-	89	2.037	899	-	-	-	-	3.025
Niet incrementele verhuurbare ruimte	5.591	545	2.269	1.535	125	1.071	-	46	-	-	5.591
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalare interesten <sup>4</sup>	4.101	275	485	213	347	1.917	239	619	6	-	4.101
<b>Totaal capex</b>	<b>373.788</b>	<b>51.446</b>	<b>12.589</b>	<b>32.407</b>	<b>165.759</b>	<b>69.857</b>	<b>7.011</b>	<b>19.167</b>	<b>15.552</b>	-	<b>373.788</b>
Variatie in de geprovisioneerde bedragen <sup>5</sup>	-5.508	-309	-485	-213	-347	-3.230	-299	-619	-6	-	-5.508
<b>Totaal capex in cash</b>	<b>368.280</b>	<b>51.137</b>	<b>12.104</b>	<b>32.194</b>	<b>165.412</b>	<b>66.627</b>	<b>6.712</b>	<b>18.548</b>	<b>15.546</b>	-	<b>368.280</b>

Geactiveerde investeringskosten x 1.000 €	Groep (excl. joint ventures)									Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep 31/12/2023
	31/12/2023	BE	DE	NL	UK	FI	SE	IE	ES		
<b>Geactiveerde investeringskosten met betrekking tot vastgoedbeleggingen</b>											
(1) Acquisities <sup>1</sup>	59.282	1.697	-	28	-	12.502	5.227	38.333	1.495	-	59.282
(2) Ontwikkeling <sup>2</sup>	258.333	6.290	29.109	30.057	29.668	102.518	12.906	41.485	6.300	-	258.333
(3) Vastgoed in exploitatie <sup>3</sup>	3.106	49	2.975	-959 <sup>6</sup>	642	63	-40	376	-	-	3.106
Incrementele verhuurbare ruimte	959	3	28	244	489	46	-	149	-	-	959
Niet incrementele verhuurbare ruimte	2.147	46	2.947	-1.203	153	17	-40	227	-	-	2.147
Capex-gerelateerde incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) Intercalare interesten <sup>4</sup>	5.722	100	1.383	779	451	1.060	142	1.804	3	-	5.722
<b>Totaal capex</b>	<b>326.443</b>	<b>8.136</b>	<b>33.467</b>	<b>29.905</b>	<b>30.761</b>	<b>116.143</b>	<b>18.235</b>	<b>81.998</b>	<b>7.798</b>	-	<b>326.443</b>
Variatie in de geprovisioneerde bedragen <sup>5</sup>	-7.398	-100	-1.383	-1.411	-451	-2.104	-142	-1.804	-3	-	-7.398
<b>Totaal capex in cash</b>	<b>319.045</b>	<b>8.036</b>	<b>32.084</b>	<b>28.494</b>	<b>30.310</b>	<b>114.039</b>	<b>18.093</b>	<b>80.194</b>	<b>7.795</b>	-	<b>319.045</b>

1. Zie toelichting 21 voor afstemming met het kasstroomoverzicht.
2. Komt overeen met 'Geactiveerde ontwikkelingskosten' en 'Andere geactiveerde kosten' voor projectontwikkelingen, zie toelichting 21.
3. Komt overeen met 'Andere geactiveerde kosten' voor vastgoedbeleggingen in exploitatie, zie toelichting 21.
4. Komt overeen met 'Geactiveerde interestlasten', zie toelichting 21.
5. Om af te stemmen met 'Projectontwikkelingskosten' in het kasstroomoverzicht, voeg 'Ontwikkeling', 'Vastgoed in exploitatie' en 'Intercalare interesten' toe en trek 'Variatie in de geprovisioneerde bedragen' af.
6. Als gevolg van de betaling van een verzekeringsvergoeding werden de kapitaaluitgaven verlaagd met 1,8 miljoen €.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 1.12 EPRA LTV\*

EPRA LTV*	31/12/2024				
	Proportionele consolidatie				
x 1.000 €	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel van de joint ventures	Aandeel van materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
<b>Toe te voegen:</b>					
Leningen van financiële instellingen	1.614.531	-	9.551	26.776	1.597.306
Thesauriebewijzen	314.050	-	-	-	314.050
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	585.055	-	-	-	585.055
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	18.073	-	-	896	17.177
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
<b>Uit te sluiten:</b>					
Kas en kasequivalenten	18.451	40	6.137	52	24.576
<b>Nettoschuld (A)</b>	<b>2.513.258</b>	<b>-40</b>	<b>3.414</b>	<b>27.620</b>	<b>2.489.012</b>
<b>Toe te voegen:</b>					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.935.278	-	16.320	40.789	5.910.809
Activa bestemd voor verkoop	100.207	-	17.907	227	117.887
Projectontwikkelingen	95.677	465	-	144	95.998
Grondreserve	12.966	-	-	328	12.638
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	4	390	-	394
Financiële activa	-	-	-	-	-
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>6.144.128</b>	<b>469</b>	<b>34.617</b>	<b>41.488</b>	<b>6.137.726</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>40,91%</b>				<b>40,55%</b>

### Reconciliatieposten:

- De som van 'Leningen van financiële instellingen', 'Thesauriebewijzen' en 'Private plaatsingen' komt overeen met de som van de langlopende en kortlopende financiële schulden (zie toelichting 31).
- De 'Nettoschulden' stemmen overeen met het verschil tussen de handelsschulden en andere kortlopende schulden (toelichting 33) en de vorderingen (bestaande uit handelsvorderingen (toelichting 25) en belastingvorderingen en andere vlottende activa (toelichting 26)).
- 'Kas en kasequivalenten' stemt overeen met het bedrag op de balans en wordt toegelicht in toelichting 27.
- 'Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde', 'Activa bestemd voor verkoop' en 'Projectontwikkelingen' kunnen worden gereconcilieerd met toelichting 21.
- 'Financiële activa' is opgenomen in het bedrag van de 'Andere langlopende vorderingen uit de geassocieerde vennootschappen' in toelichting 23.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

EPRA LTV*	31/12/2023				
	Proportionele consolidatie				
x 1.000 €	Groep – zoals gerapporteerd	Aandeel van de joint ventures	Aandeel van materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
<b>Toe te voegen:</b>					
Leningen van financiële instellingen	1.452.945	-	17.704	27.204	1.443.445
Thesauriebewijzen	242.600	-	-	-	242.600
Hybride instrumenten (waaronder converteerbare schulden, preferente aandelen, schuld, opties en forwards)	-	-	-	-	-
Private plaatsingen	584.754	-	-	-	584.754
Derivaten in vreemde valuta (futures, swaps, options en forwards)	-	-	-	-	-
Nettoschulden	24.503	-	-	1.456	23.047
Schuld op gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Kortlopende verplichtingen	-	-	-	-	-
<b>Uit te sluiten:</b>					
Kas en kasequivalenten	18.253	39	4.675	142	22.825
<b>Nettoschuld (A)</b>	<b>2.286.549</b>	<b>-39</b>	<b>13.029</b>	<b>28.518</b>	<b>2.271.021</b>
<b>Toe te voegen:</b>					
Gebouw in eigen gebruik	-	-	-	-	-
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.529.564	-	22.373	38.785	5.513.152
Activa bestemd voor verkoop	58.158	-	20.195	686	77.667
Projectontwikkelingen	168.950	465	6.408	1.434	174.389
Grondreserve	18.671	-	-	528	18.143
Immateriële vaste activa	-	-	-	-	-
Netto vorderingen	-	5	375	-	380
Financiële activa	24.402	-	-	-	24.402
<b>Totale investeringsactiva (B)</b>	<b>5.799.745</b>	<b>470</b>	<b>49.351</b>	<b>41.433</b>	<b>5.808.133</b>
<b>LTV (A/B)</b>	<b>39,42%</b>				<b>39,10%</b>

#### Reconciliatieposten:

- De som van 'Leningen van financiële instellingen', 'Thesauriebewijzen' en 'Private plaatsingen' komt overeen met de som van de langlopende en kortlopende financiële schulden (zie toelichting 31).
- De 'Nettoschulden' stemmen overeen met het verschil tussen de handelsschulden en andere kortlopende schulden (toelichting 33) en de vorderingen (bestaande uit handelsvorderingen (toelichting 25) en belastingvorderingen en andere vlottende activa (toelichting 26)).
- 'Kas en kasequivalenten' stemt overeen met het bedrag op de balans en wordt toegelicht in toelichting 27.
- 'Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde', 'Activa bestemd voor verkoop' en 'Projectontwikkelingen' kunnen worden gereconcilieerd met toelichting 21.
- 'Financiële activa' is opgenomen in het bedrag van de 'Andere langlopende vorderingen uit de geassocieerde vennootschappen' in toelichting 23.



## INHOUD

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

## 2. Overzicht van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
<b>België</b>	<b>505.484</b>	<b>8.238</b>	<b>-</b>	<b>71.718.969 €</b>	<b>67.918.897 €</b>		
<b>Korian België</b>	<b>137.819</b>	<b>2.489</b>	<b>-</b>	<b>21.448.321 €</b>			
Kasteelhof	4.989	102	-	645.526 €		1994 (2020)	Dendermonde
Ennea	1.848	34	-	255.044 €		1998	Sint-Niklaas
Wielant	4.834	112	-	682.865 €		1997 (2001)	Anzegem/Ingooigem
Résidence Boneput	2.414	76	-	576.116 €		2003	Bree
Résidence Aux Deux Parcs	2.365	68	-	536.732 €		1987 (2020)	Jette
Résidence l'Air du Temps	5.083	137	-	1.105.267 €		1994 (2016)	Chênée
Au Bon Vieux Temps	7.850	104	-	1.062.775 €		2016	Mont-Saint-Guibert
Op Haanven	5.321	111	-	853.288 €		2001 (2016)	Veerle-Laakdal
Séniorie Mélopée	2.608	70	-	525.450 €		1993 (2010)	Sint-Jans-Molenbeek
Seniorie de Maretak	5.684	122	-	663.847 €		2006 (2008)	Halle
Résidence du Plateau	8.069	143	-	1.612.711 €		1994 (2007)	Waver
De Edelweis	6.485	122	-	969.344 €		1992 (2014)	Begijnendijk
Residentie Sporenpark	9.786	127	-	1.348.673 €		2013	Beringen
Résidence Les Cheveux d'Argent	3.744	99	-	544.590 €		1988 (2002)	Jalhay
't Hoge	4.632	81	-	866.325 €		1972 (2018)	Kortrijk
Helianthus	4.799	67	-	597.120 €		2006 (2014)	Melle
Villa Vinkenbosch	9.153	114	-	1.194.603 €		2016 (2018)	Hasselt
Heydeveld	5.336	110	-	797.949 €		2017	Opwijk
Oosterzonne	4.121	77	-	916.928 €		2016	Zutendaal
De Witte Bergen	7.715	119	-	1.295.177 €		2006	Lichtaart
Beerzelhof	3.910	62	-	434.449 €		2007	Beerzel
Uilenspiegel	6.090	97	-	923.047 €		2007	Genk
Coham	7.599	120	-	1.112.006 €		2007	Ham
Sorgvliet	6.281	110	-	1.020.991 €		2021	Lintar
Ezeldijk	7.101	105	-	907.499 €		2016	Diest
<b>Armonea</b>	<b>143.006</b>	<b>2.295</b>	<b>-</b>	<b>21.753.252 €</b>			
Les Charmes en Famenne	4.818	96	-	383.794 €		1975 (2012)	Houyet
Seniorerie La Pairelle	6.016	140	-	972.381 €		2012 (2015)	Wépion
Residence Gaerveld	1.504	20	-	214.564 €		2008	Hasselt
Gaerveld	6.177	115	-	1.006.332 €		2008 (2010)	Hasselt
Pont d'Amour	10.334	146	-	1.254.043 €		2011 (2015)	Dinant
Marie-Louise	2.446	30	-	464.718 €		2014	Wemmel
Hestia	10.978	208	-	1.749.811 €		2014 (2018)	Wemmel
Koning Albert I	7.775	110	-	1.162.883 €		2012 (2014)	Dilbeek
Eyckenborch	9.351	141	-	1.423.229 €		2004 (2014)	Gooik
Rietdijk	2.155	66	-	444.801 €		1994 (2012)	Vilvoorde
Larenschhof	6.988	117	-	1.333.882 €		2011 (2014)	Laarne
Ter Venne	7.061	102	-	1.271.911 €		2010 (2012)	Sint-Martens-Latem
Plantijn	5.377	110	-	1.330.522 €		1975 (2021)	Kapellen

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
Salve	6.730	117	-	1.362.623 €		2014	Brasschaat
Huize Lieve Moenssens	4.172	78	-	710.277 €		2017	Dilsen-Stokem
De Stichel	6.645	152	-	1.080.531 €		2018	Vilvoorde
De Notelaar	8.651	94	-	1.177.886 €		2011	Olen
Overbeke	6.309	113	-	991.500 €		2012	Wetteren
Senior Flandria	6.942	108	-	773.959 €		1989	Brugge
Rembertus	6.786	100	-	940.835 €		2020	Mechelen
Klein Veldekens	15.792	132	-	1.702.771 €		2020	Geel
<b>Vulpia</b>	<b>116.320</b>	<b>1.816</b>	-	<b>15.239.777 €</b>			
't Spelthof	6.098	121	-	1.126.636 €		2022	Binkom
Twee Poorten	7.219	129	-	1.226.208 €		2014	Tienen
Demerhof	10.657	120	-	1.180.556 €		2013	Aarschot
Halmolen	8.362	140	-	1.258.823 €		2013	Halle-Zoersel
La Ferme Blanche	4.240	90	-	677.527 €		2016	Remicourt
Villa Temporis	8.354	103	-	883.631 €		1997 (2017)	Hasselt
Residentie Poortvelden	4.243	60	-	563.449 €		2014	Aarschot
Leopoldspark	10.888	153	-	1.352.837 €		2016	Leopoldsborg
Residentie Den Boomgaard	5.444	90	-	772.216 €		2016	Glabbek
Blaret	7.732	107	-	999.662 €		2016	Sint-Genesius-Rode
Residentie Kartuizerhof	8.913	128	-	1.085.381 €		2018	Sint-Martens-Lierde
Résidence de la Paix	3.365	107	-	722.700 €		2017	Evere
Résidence le Douaire	8.837	129	-	727.600 €		2024	Anderlues
Franki	13.470	209	-	1.720.023 €		1971 (2021)	Luik
Résidence Véronique	8.500	130	-	942.529 €		2015 (2024)	Somme-Leuze
<b>Apricusa<sup>1</sup></b>	<b>33.476</b>	<b>332</b>	-	<b>3.187.503 €</b>			
Domaine de la Rose Blanche	5.790	121	-	1.021.046 €		2014	Durbuy
Militza Brugge	10.690	120	-	1.438.716 €		2013	Brugge
Militza Gent	16.996	91	-	727.740 €		2004	Gent
<b>Emeis<sup>2</sup></b>	<b>20.460</b>	<b>431</b>	-	<b>2.858.688 €</b>			
Chateau Chenois	6.354	100	-	742.813 €		2006	Waterloo
Résidence Grange des Champs	3.396	75	-	502.466 €		1994	Eigenbrakel
Résidence Augustin	4.832	94	-	695.487 €		2006	Vorst
Résidence Parc Palace	5.878	162	-	917.922 €		1991	Ukkel
<b>Orelia Group</b>	<b>5.963</b>	<b>101</b>	-	<b>1.115.679 €</b>			
Le Jardin Intérieur	5.963	101	-	1.115.679 €		2018	Frasnes-lez-Anvaing
<b>Hof van Schoten</b>	<b>8.313</b>	<b>101</b>	-	<b>995.409 €</b>			
Hof van Schoten	8.313	101	-	995.409 €		2014	Schoten
<b>Dorian groep</b>	<b>5.400</b>	<b>115</b>	-	<b>871.616 €</b>			
De Duinpieper	5.400	115	-	871.616 €		2021	Oostende
<b>Vivalto Home</b>	<b>5.434</b>	<b>107</b>	-	<b>783.991 €</b>			
Familiehof	5.434	107	-	783.991 €		2016	Schelle
<b>Résidence de la Houssière</b>	<b>5.521</b>	<b>94</b>	-	<b>742.074 €</b>			
Résidence de la Houssière	5.521	94	-	742.074 €		2006	's-Gravenbrakel
<b>Pierre Invest</b>	<b>4.677</b>	<b>65</b>	-	<b>703.860 €</b>			
Bois de la Pierre	4.677	65	-	703.860 €		1955 (2023)	Waver

1. Vroeger bekend als My-Assist.

2. Vroeger bekend als Orpea.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
<b>Buitenhof VZW</b>	<b>4.585</b>	<b>80</b>	-	<b>683.620 €</b>			
Buitenhof	4.585	80	-	683.620 €		2005 (2008)	Brasschaat
<b>Emera</b>	<b>4.020</b>	<b>84</b>	-	<b>501.112 €</b>			
In de Gouden Jaren	4.020	84	-	501.112 €		2005	Tienen
<b>Bremdael VZW</b>	<b>4.347</b>	<b>66</b>	-	<b>422.417 €</b>			
Bremdael	4.347	66	-	422.417 €		1994 (2012)	Herentals
<b>Sint Franciscus</b>	<b>5.824</b>	<b>58</b>	-	<b>400.540 €</b>			
Ter Linde	5.824	58	-	400.540 €		1998 (2014)	Asse
<b>Andere</b>	<b>320</b>	<b>4</b>	-	<b>11.111 €</b>			
Villa Bois de la Pierre	320	4	-	11.111 €		1955 (2000)	Waver
<b>Duitsland</b>	<b>557.288</b>	<b>9.889</b>	-	<b>64.106.393 €</b>	<b>64.800.403 €</b>		
<b>Azurit Rohr</b>	<b>137.764</b>	<b>2.641</b>	-	<b>14.739.566 €</b>			
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	4.876	101	-	641.286 €		1889 (2011)	Sonneberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 1	4.970	75	-	343.004 €		1970 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Azurit Seniorenresidenz Cordula 2	1.204	39	-	178.362 €		1993 (2017)	Oberzent-Rothenberg
Seniorenzentrum Weimar	7.609	144	-	883.008 €		2019	Weimar
Sz Haus Asam	6.701	173	-	919.800 €		1996	Rohr
Sz Laaberg	6.710	105	-	574.875 €		2004	Tann-Eiberg
Sz Grünstadt	5.201	140	-	766.500 €		2003	Grünstadt
Sz Berghof	2.838	78	-	352.050 €		2005	Rinteln
Sz Abundus	7.023	150	-	821.250 €		1993	Fürstzell
Sz Bad Höhenstadt	4.668	95	-	520.125 €		1998	Fürstzell
Sz Hutthurm	5.344	108	-	591.300 €		1992	Hutthurm
Sz Gensingen	7.269	144	-	840.960 €		2007	Gensingen
Sz Hildegardis	14.927	196	-	1.159.635 €		2017	Langenbach
Pz Wiesengrund	3.054	52	-	303.680 €		2006	Langenbach
Sz Großalmerode	3.202	83	-	513.920 €		2017	Großalmerode
Sz Bad Köstritz	8.448	196	-	1.073.100 €		2014	Bad Köstritz
Sz Talblick	4.647	95	-	520.125 €		2010	Grasellenbach
Sz Birken	3.075	83	-	454.425 €		2010	Birken-Honigsessen
Sz Altes Kloster	4.939	80	-	493.480 €		2009	Much
Sz Alte Zwirnerei	8.350	104	-	569.400 €		2010	Gersdorf
Sz St. Benedikt	7.768	124	-	656.270 €		2017	Passeau
Sz Sörgenloch	7.995	148	-	837.310 €		2014	Sörgenloch
Seniorenzentrum Borna	6.946	128	-	725.700 €		2012	Borna
<b>Residenz Management</b>	<b>93.159</b>	<b>1.420</b>	-	<b>12.033.869 €</b>			
Die Rose im Kalletal	4.027	96	-	757.446 €		2009	Kalletal
Seniorenrichtung Haus Matthäus	2.391	50	-	402.554 €		2009	Olpe-Rüblinghausen
Seniorenrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	-	644.088 €		2010	Wenden-Rothemühle
Bremerhaven I	6.077	85	-	1.106.634 €		2016	Bremerhaven
Bremerhaven II	2.129	42	-	360.772 €		2003	Bremerhaven
Cuxhaven	810	9	-	125.893 €		2010	Cuxhaven
Schwerin	5.000	87	-	670.904 €		2019	Schwerin
Seniorenquartier Kaltenkirchen	6.650	123	-	916.800 €		2020	Kaltenkirchen
Seniorenquartier Wolfsburg	17.742	141	-	1.561.410 €		2021	Wolfsburg
Seniorenquartier Kaemenas Hof	7.057	75	-	700.253 €		2021	Bremen
Seniorenquartier Weyhe	7.373	109	-	871.568 €		2021	Weyhe



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
Seniorenquartier Cuxhaven	7.360	120	-	908.484 €		2021	Cuxhaven
Seniorenquartier Gera	6.673	123	-	905.086 €		2024	Gera
Seniorenquartier Schwerin	5.235	87	-	606.084 €		2022	Schwerin
Fredenbeck	5.595	94	-	809.329 €		2024	Fredenbeck
Seniorenresidenz Twistring	5.660	99	-	686.565 €		2022	Twistring
<b>Vitanas</b>	<b>73.953</b>	<b>1.427</b>	<b>-</b>	<b>7.922.083 €</b>			
Am Kloster	5.895	136	-	944.984 €		2002	Halberstadt
Rosenpark	4.934	79	-	523.006 €		2001	Uehlfeld
Patricia	7.556	174	-	1.203.607 €		2001 (2010)	Nürnberg
St. Anna	7.176	161	-	1.079.757 €		2001	Höchststadt
Frohnau	4.101	107	-	677.040 €		2018	Berlijn
Am Stadtpark	7.297	135	-	869.571 €		1970 (2023)	Berlijn
Am Bäkepark <sup>1</sup>	3.828	90	-	45.000 €		1999	Berlijn
Rosengarten	7.695	165	-	1.064.944 €		2023	Berlijn
Am Parnassturm	7.042	84	-	326.657 €		-	Plön
Am Marktplatz	4.880	79	-	154.348 €		1976	Wankendorf
Am Tierpark	13.549	217	-	1.033.171 €		1994	Ueckermünde
<b>Specht &amp; Tegeler</b>	<b>41.085</b>	<b>556</b>	<b>-</b>	<b>4.368.769 €</b>			
Seniorenquartier Lübbecke	4.240	80	-	609.327 €		2019	Lübbecke
Seniorenquartier Espelkamp	9.458	113	-	857.874 €		2021	Espelkamp
Seniorenquartier Beverstedt	5.475	80	-	563.850 €		2020	Beverstedt
Quartier am Rathausmarkt	7.650	80	-	804.000 €		2022	Bremervörde
Langwedel	8.250	113	-	859.197 €		2022	Langwedel
Seniorenquartier Sehnde	6.012	90	-	674.520 €		2023	Sehnde
<b>Emeis</b>	<b>20.507</b>	<b>444</b>	<b>-</b>	<b>3.481.649 €</b>			
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	-	627.109 €		2010	Enger
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	-	667.409 €		2010	Kirchlengern
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	-	679.555 €		2009	Rheinbach
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	-	885.134 €		2010	Bad Harzburg
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	-	622.442 €		2011	Kierspe
<b>Argentum</b>	<b>25.688</b>	<b>511</b>	<b>-</b>	<b>3.200.422 €</b>			
Seniorenheim am Dom	4.310	126	-	733.320 €		2008	Halberstadt
Haus Nobilis	3.186	70	-	607.828 €		1950 (2015)	Bad Sachsa
Haus Alaba	2.560	64	-	260.498 €		1903 (1975)	Bad Sachsa
Haus Concolor	5.715	74	-	590.461 €		1950 (2008)	Bad Sachsa
Haus Arche	531	13	-	86.832 €		1900 (1975)	Bad Sachsa
Seniorenheim J.J. Kaendler	4.094	73	-	327.952 €		1955 (2020)	Meissen
Haus Wellengrund	5.292	91	-	593.533 €		2022	Stemwede
<b>EMVIA</b>	<b>26.854</b>	<b>543</b>	<b>-</b>	<b>3.064.514 €</b>			
Residenz Zehlendorf	4.540	180	-	1.034.427 €		2002	Berlijn
Seniorenwohnpark Hartha	10.715	177	-	848.698 €		1996 (2010)	Tharandt
Seniorenpflegezentrum Zur alten Linde	4.208	82	-	446.509 €		2004	Rabenau
Seniorenquartier Heiligenhafen	7.391	104	-	734.880 €		2021	Heiligenhafen
<b>Alloheim</b>	<b>23.330</b>	<b>473</b>	<b>-</b>	<b>3.056.789 €</b>			
AGO Herkenrath	4.000	80	-	621.526 €		2010	Bergisch Gladbach
AGO Dresden	5.098	116	-	663.365 €		2012	Dresden
AGO Kreischa	3.670	84	-	474.189 €		2011	Kreischa

1. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m²)	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
Bonn	5.927	108	-	853.693 €		2018	Bonn
Mühlhausen	4.635	85	-	444.015 €		1988 (2012)	Mühlhausen
<b>Cosiq</b>	<b>17.060</b>	<b>264</b>	<b>-</b>	<b>1.983.902 €</b>			
Seniorenresidenz an den Kienfichten	4.332	88	-	508.088 €		2017	Dessau-Rosslau
Pflegeteam Odenwald	1.202	32	-	251.311 €		1995 (2012)	Wald-Michelbach
Wohnstift am Weinberg	11.526	144	-	1.224.502 €		2022	Kassel
<b>SARA</b>	<b>12.196</b>	<b>162</b>	<b>-</b>	<b>1.140.000 €</b>			
SARA Seniorenresidenz	12.196	162	-	1.140.000 €		1964 (2017)	Bitterfeld-Wolfen
<b>Korian Duitsland</b>	<b>7.618</b>	<b>151</b>	<b>-</b>	<b>1.037.064 €</b>			
Haus Steinbachhof	7.618	151	-	1.037.064 €		2017	Chemnitz
<b>Procuritas</b>	<b>7.050</b>	<b>127</b>	<b>-</b>	<b>924.877 €</b>			
Haus Wedau	3.892	70	-	460.000 €		2007	Duisburg
Haus Marxloh	3.158	57	-	464.877 €		2007 (2024)	Duisburg
<b>Aspida</b>	<b>5.095</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>707.925 €</b>			
Pflegecampus Plauen	5.095	120	-	707.925 €		2020	Plauen
<b>New Care</b>	<b>6.113</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>707.628 €</b>			
Park Residenz <sup>1</sup>	6.113	79	-	707.628 €		1899 (2001)	Neumünster
<b>Deutsches Rotes Kreuz</b>	<b>4.088</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>614.202 €</b>			
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	83	-	614.202 €		2008	Husum
<b>Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH</b>	<b>5.506</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>585.732 €</b>			
Laurentiusplatz	5.506	79	-	585.732 €		2018	Wuppertal
<b>Johanniter</b>	<b>3.950</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>548.461 €</b>			
Johanniter-Haus Lüdenscheid	3.950	74	-	548.461 €		2006	Lüdenscheid
<b>Volkssolidarität</b>	<b>4.141</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>504.546 €</b>			
Goldene Au	4.141	83	-	504.546 €		2010	Sonneberg
<b>Advita Pflegedienst</b>	<b>6.422</b>	<b>91</b>	<b>-</b>	<b>500.308 €</b>			
Advita Haus Zur Alten Berufsschule	6.422	91	-	500.308 €		2016	Zschopau
<b>Hansa Gruppe</b>	<b>11.203</b>	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>484.960 €</b>			
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	11.203	106	-	484.960 €		1993 (2016)	Dornum
<b>Seniorenhaus Lessingstrasse GmbH</b>	<b>3.963</b>	<b>73</b>	<b>-</b>	<b>475.023 €</b>			
Seniorenhaus Lessingstrasse	3.963	73	-	475.023 €		2021	Wurzen
<b>Birgit Henkel Wohn und Pflegeheim</b>	<b>5.750</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>454.501 €</b>			
Sonnenhaus Ramsloh	5.750	80	-	454.501 €		2006	Saterland-Ramsloh
<b>ATV Lemförde GmbH</b>	<b>4.741</b>	<b>85</b>	<b>-</b>	<b>444.000 €</b>			
Sr Lemförde	4.741	85	-	444.000 €		2007	Lemförde
<b>CareCiano</b>	<b>2.457</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>426.000 €</b>			
Haus am Jungfernstieg	2.457	60	-	426.000 €		2010	Neumünster
<b>Inter Pares</b>	<b>3.275</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>390.000 €</b>			
Seniorenhaus Wiederitzsch	3.275	63	-	390.000 €		2018	Leipzig
<b>Auriscare</b>	<b>4.320</b>	<b>94</b>	<b>-</b>	<b>309.603 €</b>			
BAVARIA Senioren- und Pflegeheim	4.320	94	-	309.603 €		PROJECT	Sulzbach-Rosenberg
<b>Nederland</b>	<b>350.375</b>	<b>3.217</b>	<b>-</b>	<b>41.173.107 €</b>	<b>41.956.394 €</b>		
<b>Korian Nederland</b>	<b>73.536</b>	<b>825</b>	<b>-</b>	<b>11.162.296 €</b>			
Saksen Weimar	2.291	42	-	615.514 €		2015	Arnhem
Spes Nostra	2.454	30	-	574.966 €		2016	Vleuten
Villa Koornmarkt	3.611	37	-	588.887 €		2017	Kampen
HGH Leersum	2.280	26	-	485.359 €		2018	Leersum

1. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
Stepping Stones Leusden	1.689	21	-	297.211 €		2019	Leusden
Zorghuis Smakt	2.111	30	-	247.831 €		1950 (2010)	Smakt
Zorgresidentie Mariëndaal	8.728	75	-	997.932 €		1870 (2011)	Velp
Sorghuys Tilburg	1.289	22	-	329.251 €		2020	Berkel-Enschot
HGH Leiden	6.468	58	-	656.909 €		2017	Leiden
HGH Amersfoort	2.261	33	-	445.575 €		1974 (2020)	Amersfoort
HGH Harderwijk	4.202	45	-	664.692 €		2020	Harderwijk
HGH Franeker	10.750	70	-	706.527 €		2016	Franeker
Stepping Stones Zwolle	1.770	24	-	390.331 €		2020	Zwolle
Villa Casimir	1.273	20	-	223.657 €		2020	Roermond
HGH Lelystad	4.301	45	-	635.526 €		2022	Lelystad
Hengelo	1.288	21	-	196.151 €		2017	Hengelo
Villa Horst en Berg	2.634	36	-	520.856 €		2022	Soest
Villa den Haen	2.150	36	-	535.030 €		2022	Woudenberg
Villa Florian	2.700	29	-	475.610 €		2022	Blaricum
Het Gouden Hart Almere	4.911	68	-	899.397 €		2023	Almere
Villa Meirin	2.175	27	-	245.000 €		2023	Witmarsum
Villa Nuova	2.200	30	-	430.084 €		2021	Vorden
<b>Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen</b>	<b>90.984</b>	<b>446</b>	<b>-</b>	<b>4.867.332 €</b>			
Parc Imstenrade	57.181	263	-	2.570.663 €		2006	Heerlen
Genderstate	8.815	44	-	637.964 €		1991	Eindhoven
Petruspark	24.988	139	-	1.658.705 €		2018	Eindhoven
<b>Martha Flora</b>	<b>22.850</b>	<b>259</b>	<b>-</b>	<b>4.506.405 €</b>			
Martha Flora Hilversum	4.055	31	-	662.642 €		2017	Hilversum
Martha Flora Den Haag	2.259	28	-	630.950 €		2018	Den Haag
Martha Flora Rotterdam	2.441	29	-	626.158 €		2019	Rotterdam
Martha Flora Bosch en Duin	2.241	27	-	513.034 €		2018	Bosch en Duin
Martha Flora Hoorn <sup>1</sup>	780	12	-	93.577 €		2012	Hoorn
Martha Flora Dordrecht	2.405	28	-	420.836 €		2021	Dordrecht
Martha Flora Hulsberg	2.452	28	-	363.209 €		2021	Hulsberg
Martha Flora Goes	2.405	28	-	401.629 €		2022	Goes
Martha Flora Oegstgeest	1.428	20	-	380.475 €		2022	Oegstgeest
Martha Flora Breda	2.384	28	-	413.894 €		2022	Breda
<b>NNCZ</b>	<b>38.440</b>	<b>340</b>	<b>-</b>	<b>3.449.704 €</b>			
Wolfsbos	11.997	93	-	963.752 €		2013	Hoogeveen
De Vecht	8.367	79	-	815.424 €		2012	Hoogeveen
De Kaap	6.254	61	-	718.422 €		2017	Hoogeveen
Krakeel	5.861	57	-	596.552 €		2016	Hoogeveen
WZC Beatrix	5.961	50	-	355.555 €		1969 (1996)	Hoogeveen
<b>Compartijn</b>	<b>16.297</b>	<b>173</b>	<b>-</b>	<b>3.346.964 €</b>			
Huize de Compagnie	3.593	42	-	720.301 €		2019	Ede
Huize Hoog Kerckebosch	3.212	32	-	668.254 €		2017	Zeist
Huize Ter Beegden <sup>1</sup>	1.895	19	-	386.333 €		2019	Beegden
Huize Roosdael	3.361	26	-	531.384 €		2019	Roosendaal
Huize Groot Waardijn	1.920	26	-	513.091 €		2019	Tilburg
Huize Eresloo	2.316	28	-	527.601 €		2019	Duizel

1. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop. Deze gebouwen werden gedesinvesteerd op 6 maart 2025.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
<b>Stichting Oosterlengte</b>	<b>18.878</b>	<b>152</b>	-	<b>1.965.680 €</b>			
Het Dokhuis	4.380	32	-	500.644 €		2017	Oude Pekela
Emmaheerd	11.698	84	-	1.043.826 €		2020	Winschoten
Havenzicht	2.800	36	-	421.209 €		2020	Scheemda
<b>Stichting Laverhof</b>	<b>13.191</b>	<b>108</b>	-	<b>1.362.446 €</b>			
Zorgcampus Uden	13.191	108	-	1.362.446 €		2019	Uden
<b>Saamborgh</b>	<b>4.902</b>	<b>76</b>	-	<b>1.085.836 €</b>			
Hoge Haeghe	2.352	38	-	556.500 €		2022	Almere
Hof van Waal	2.550	38	-	529.336 €		2023	Tiel
<b>Stichting Rendant</b>	<b>13.142</b>	<b>126</b>	-	<b>1.031.190 €</b>			
Heerenhage	13.142	126	-	1.031.190 €		2021	Heerenveen
<b>Stichting Zorggroep Noorderboog</b>	<b>13.555</b>	<b>140</b>	-	<b>1.017.841 €</b>			
Oeverlanden	13.555	140	-	1.017.841 €		2017	Meppel
<b>Stichting Fundis</b>	<b>4.738</b>	<b>60</b>	-	<b>926.748 €</b>			
Amadeushuis Alphen aan den Rijn	2.307	27	-	417.827 €		2023	Alphen a/d Rijn
Amadeushuis Waarder	2.431	33	-	508.921 €		2023	Waarder
<b>Stichting Nusantara</b>	<b>4.905</b>	<b>70</b>	-	<b>762.670 €</b>			
Rumah Saya	4.905	70	-	762.670 €		2011	Ugchelen
<b>U-center</b>	<b>7.416</b>	<b>59</b>	-	<b>713.912 €</b>			
U-center	7.416	59	-	713.912 €		2015	Epen
<b>Stichting Leger des Heils</b>	<b>6.017</b>	<b>75</b>	-	<b>710.211 €</b>			
De Merenhoef	6.017	75	-	710.211 €		2019	Maarsssen
<b>Amado Zorg</b>	<b>2.890</b>	<b>52</b>	-	<b>699.988 €</b>			
De Volder Staete	2.890	52	-	699.988 €		2024	Almere
<b>Zorghaven Groep</b>	<b>3.489</b>	<b>36</b>	-	<b>574.118 €</b>			
Zuyder Haven Oss	1.674	18	-	321.082 €		2018	Oss
Buyten Haven Dordrecht	1.815	18	-	253.036 €		2016	Dordrecht
<b>Zorggroep Apeldoorn</b>	<b>2.653</b>	<b>48</b>	-	<b>527.402 €</b>			
Pachterserf	2.653	48	-	527.402 €		2011	Apeldoorn
<b>Sandstep Healthcare</b>	<b>1.911</b>	-	-	<b>466.029 €</b>			
Gender Clinic Bosch en Duin	1.911	-	-	466.029 €		1950	Bosch en Duin
<b>Valuas Zorggroep</b>	<b>1.925</b>	<b>26</b>	-	<b>408.318 €</b>			
Residence Coestraete	1.925	26	-	408.318 €		2023	Zwolle
<b>Warm Hart</b>	<b>2.114</b>	<b>27</b>	-	<b>383.873 €</b>			
Oosterbeek Zilverheuvel	2.114	27	-	383.873 €		2022	Oosterbeek
<b>Cardea</b>	<b>2.565</b>	<b>63</b>	-	<b>365.983 €</b>			
OZC Orion	2.565	63	-	365.983 €		2014	Leiderdorp
<b>Wonen bij September</b>	<b>1.466</b>	<b>20</b>	-	<b>303.374 €</b>			
September Nijverdal	1.466	20	-	303.374 €		2019	Nijverdal
<b>Domus Magnus</b>	<b>924</b>	<b>10</b>	-	<b>270.926 €</b>			
Benvenuta	924	10	-	270.926 €		2009	Hilversum
<b>Omega</b>	<b>1.587</b>	<b>26</b>	-	<b>263.862 €</b>			
Meldestraat	1.587	26	-	263.862 €		2019	Emmeloord

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
<b>Verenigd Koninkrijk <sup>1</sup></b>	<b>349.503</b>	<b>7.625</b>	<b>-</b>	<b>81.720.933 €</b> <b>67.611.719 £</b>	<b>83.395.228 €</b> <b>68.996.946 £</b>		
<b>Maria Mallaband</b>	<b>61.889</b>	<b>1.330</b>	<b>-</b>	<b>13.736.651 £</b>			
Ashmead	4.557	110	-	1.210.389 £		2004	Putney
Belvoir Vale	2.158	56	-	779.762 £		1991 (2016)	Widmerpool
Coplands	3.445	79	-	730.356 £		1998 (2016)	Wembley
Eltandia Hall	3.531	83	-	849.754 £		1999	Norbury
Glennie House	2.279	52	-	140.780 £		2005 (2014)	Auchinleck
Heritage	2.972	72	-	1.013.548 £		2002 (2024)	Tooting
Kings Court	2.329	60	-	276.695 £		2000 (2016)	Swindon
Knights Court	3.100	80	-	591.881 £		1998 (2017)	Edgware
Ottery	3.513	62	-	895.542 £		2019	Ottery St Mary
River View	5.798	137	-	1.146.950 £		2001	Reading
The Windmill	2.332	53	-	231.666 £		2007 (2015)	Slough
Deepdene	3.009	66	-	1.032.065 £		2006	Dorking
Princess Lodge	4.087	85	-	439.213 £		2006	Swindon
Minster Grange	4.815	83	-	1.147.413 £		2012	York
Chartwell Manor	3.702	61	-	804.433 £		2022	Aylesbury
Dawlish	3.744	71	-	915.103 £		2024	Dawlish
Biddenham St James	3.120	60	-	974.343 £		2024	Biddenham
Creggan Bahn Court	3.398	60	-	556.758 £		2022	Ayr
<b>Bondcare Group</b>	<b>67.355</b>	<b>1.539</b>	<b>-</b>	<b>11.276.168 £</b>			
Alexander Court	3.347	82	-	604.178 £		2002	Dagenham
Ashurst Park	2.145	47	-	534.422 £		1990 (2016)	Tunbridge Wells
Ashwood	2.722	70	-	425.279 £		2001 (2017)	Hayes
Beech Court	2.135	51	-	427.255 £		1999	Romford
Beechcare	2.739	65	-	815.666 £		1989 (2017)	Darenth
Bentley Court	3.755	77	-	406.644 £		2009 (2016)	Wednesfield
Brook House	3.155	74	-	552.517 £		2001 (2017)	Thamesmead
Chatsworth Grange	2.558	66	-	302.276 £		1998 (2017)	Sheffield
Clarendon	2.132	51	-	366.113 £		1998 (2017)	Croydon
Coniston Lodge	3.733	92	-	463.132 £		2003	Feltham
Derwent Lodge	2.612	62	-	588.292 £		2000	Feltham
Green Acres	2.352	62	-	293.392 £		2000 (2017)	Leeds
Lashbrook House	1.741	46	-	-		1995 (2016)	Lower Shiplake
Meadowbrook	3.334	69	-	332.104 £		1991 (2015)	Gobowen
Moorland Gardens	3.472	79	-	469.427 £		2004	Luton
Springfield	3.153	80	-	416.986 £		2000	Iford
The Fountains	2.510	62	-	409.621 £		2000	Rainham
The Grange	7.693	160	-	1.213.305 £		2005	Southall
The Hawthorns	4.558	73	-	835.344 £		2011	Woolston
Rosewood House	4.101	90	-	1.050.000 £		2019	London
Uplands	3.411	81	-	770.216 £		2007	Shrewsbury
<b>Emera</b>	<b>20.750</b>	<b>341</b>	<b>-</b>	<b>4.590.509 £</b>			
Lavender Villa	1.724	20	-	332.404 £		2011	Grouville
Crovan Court	2.397	52	-	366.885 £		2019	Ramsey
Le Petit Bosquet	2.179	43	-	543.379 £		2023	St. Laurence

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

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
St. Joseph's	7.777	83	-	1.476.545 £		PROJECT	St. Helier
Les Charrières	2.413	50	-	657.090 £		2020	Jersey
Spaldrick House	3.488	73	-	585.781 £		2024	Port Erin
St. Joseph's Flats <sup>1</sup>	772	20	-	330.750 £		-	St. Helier
St. Joseph's Land <sup>1</sup>	-	-	-	297.675 £		-	St. Helier
<b>Care UK</b>	<b>32.368</b>	<b>740</b>	<b>-</b>	<b>4.325.332 £</b>			
Armstrong House	2.799	71	-	360.856 £		2006 (2016)	Gateshead
Cheviot Court	2.978	73	-	612.961 £		2006 (2016)	South Shields
Church View <sup>1</sup>	1.653	42	-	154.476 £		2004 (2015)	Seaham
Collingwood Court	2.525	63	-	556.114 £		2005 (2016)	North Shields
Elwick Grange	2.493	60	-	342.319 £		2002	Hartlepool
Grangewood Care Centre	2.317	50	-	358.385 £		2005 (2016)	Houghton Le Spring
Hadrian House	2.487	55	-	341.083 £		2002 (2016)	Blaydon
Hadrian Park	2.892	73	-	279.293 £		2004	Billingham
Ponteland Manor	2.160	52	-	197.729 £		2003 (2016)	Ponteland
Stanley Park	3.240	71	-	479.494 £		2006 (2015)	Stanley
The Terrace	2.190	40	-	271.878 £		1800 (2016)	Richmond
Ventress Hall	4.635	90	-	370.743 £		1994 (2017)	Darlington
<b>Oyster Care</b>	<b>13.582</b>	<b>264</b>	<b>-</b>	<b>3.927.000 £</b>			
Furze Field Manor	3.468	66	-	990.000 £		2024	Sayers Common
Copperfield Court	3.468	66	-	990.000 £		2024	Broadstairs
Somer Valley House	3.178	66	-	957.000 £		2024	Midsomer Norton
Rownhams Manor	3.468	66	-	990.000 £		2024	Southampton
<b>Highgate Care <sup>2</sup></b>	<b>22.327</b>	<b>612</b>	<b>-</b>	<b>3.880.273 £</b>			
Oaktree Hall & Lodge	2.471	65	-	457.068 £		2005 (2014)	Bessingby
Figham House	2.131	63	-	584.358 £		2017	Beverley
Foresters Lodge	2.241	69	-	414.556 £		2017	Bridlington
Maple Lodge	1.673	55	-	246.232 £		1989 (2017)	Scotton
Cranswick Lodge	1.812	48	-	310.297 £		1995 (2015)	Driffield
The Elms & Oakwood	5.361	80	-	458.171 £		1995 (2016)	Louth
The Grange	2.919	73	-	356.203 £		2005 (2015)	Darlington
The Lawns	2.459	62	-	261.072 £		2005 (2017)	Darlington
The Limes	3.414	97	-	792.317 £		2017	Driffield
<b>Anchor Hanover Group</b>	<b>17.000</b>	<b>330</b>	<b>-</b>	<b>3.636.168 £</b>			
Hazel End	3.210	66	-	840.957 £		2019	Bishops Stortford
Marham House	3.435	66	-	709.331 £		2020	Bury St. Edmunds
Corby Priors Hall Park	3.499	66	-	652.928 £		2021	Corby
Glenvale Park	3.456	66	-	679.578 £		2022	Wellingborough
Overstone House	3.400	66	-	753.374 £		2022	Northampton
<b>Renaissance</b>	<b>22.414</b>	<b>512</b>	<b>-</b>	<b>3.478.631 £</b>			
Beech Manor	2.507	46	-	234.576 £		1995 (2017)	Blairgowrie
Jesmond	2.922	65	-	498.278 £		2008 (2015)	Aberdeen
Kingsmills	2.478	60	-	640.237 £		1997 (2010)	Inverness
Letham Park	2.954	70	-	441.102 £		1995 (2017)	Edinburgh
Meadowlark	2.005	57	-	200.942 £		1989 (2015)	Forres
Persley Castle	1.550	40	-	268.270 £		1970 (2017)	Aberdeen

1. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.
2. Maakt deel uit van North Bay Group.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
The Cowdray Club	2.581	35	-	416.075 £		2009 (2016)	Aberdeen
Torry	3.028	81	-	376.187 £		1996 (2016)	Aberdeen
Whitecraigs	2.389	58	-	402.964 £		2001	Glasgow
<b>Rosedale Care <sup>1</sup></b>	<b>15.145</b>	<b>376</b>	<b>-</b>	<b>2.918.556 £</b>			
Crystal Court	2.879	68	-	719.171 £		2012	Harrogate
Highfield Care Centre	3.260	88	-	450.163 £		2003 (2015)	Castleford
Maple Court	3.045	64	-	540.418 £		2018	Scarborough
Priestley	1.520	40	-	278.566 £		2002 (2016)	Birstall
The Hawthornes	1.512	40	-	307.709 £		2003 (2017)	Birkenshaw
The Sycamores	1.627	40	-	401.347 £		2003 (2016)	Wakefield
York House	1.302	36	-	221.181 £		1999 (2016)	Dewsbury
<b>Danforth Care</b>	<b>9.812</b>	<b>186</b>	<b>-</b>	<b>2.477.650 £</b>			
Weavers Court	3.456	66	-	830.290 £		2022	Rawdon
The Mayfield Care Home	3.178	60	-	823.680 £		2023	Whitby
Heath Lodge	3.178	60	-	823.680 £		2022	Holt
<b>Excelcare</b>	<b>14.007</b>	<b>244</b>	<b>-</b>	<b>2.430.355 £</b>			
Abbot Care Home	6.827	98	-	844.730 £		2016	Harlow
Stanley Wilson Lodge	3.766	75	-	677.082 £		2010	Saffron Walden
St Fillans Care Home	3.414	71	-	908.544 £		2012	Colchester
<b>Hamberley Care Homes</b>	<b>7.177</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>1.956.645 £</b>			
Richmond Manor	3.808	69	-	1.063.503 £		2020	Amphill
Abbotts Wood	3.369	60	-	893.142 £		2021	Hailsham
<b>Caring Homes</b>	<b>8.898</b>	<b>221</b>	<b>-</b>	<b>1.595.354 £</b>			
Brooklyn House	1.616	38	-	373.492 £		2009 (2016)	Attleborough
Guysfield	2.052	51	-	409.316 £		2000 (2015)	Letchworth
Hillside House and Mellish House	3.629	92	-	525.045 £		2005 (2016)	Sudbury
Sanford House	1.601	40	-	287.500 £		1998 (2016)	East Dereham
<b>Torwood Care</b>	<b>6.711</b>	<b>141</b>	<b>-</b>	<b>1.553.250 £</b>			
Sleaford Ashfield Road	3.256	68	-	651.250 £		2023	Sleaford
York Bluebeck Drive	3.455	73	-	902.000 £		2024	York
<b>St Mary's Care <sup>1</sup></b>	<b>6.794</b>	<b>133</b>	<b>-</b>	<b>1.354.273 £</b>			
Shipley Manor	3.799	66	-	510.000 £		2022	Shipley
St Mary's Riverside	2.995	67	-	844.273 £		2021	Hessle
<b>Lifeways</b>	<b>3.880</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>1.169.859 £</b>			
Heath Farm	2.832	47	-	764.908 £		2009	Scopwick
Sharmers Fields House	1.048	20	-	404.951 £		2008 (2010)	Leamington Spa
<b>Marton Care <sup>1</sup></b>	<b>6.900</b>	<b>173</b>	<b>-</b>	<b>878.248 £</b>			
Grosvenor Park	2.312	61	-	337.418 £		2004 (2016)	Darlington
Riverside View	2.362	59	-	337.418 £		2004 (2016)	Darlington
The Lodge	2.226	53	-	203.413 £		2003 (2016)	South Shields
<b>Harbour Healthcare</b>	<b>5.339</b>	<b>147</b>	<b>-</b>	<b>710.479 £</b>			
Bentley Rosedale Manor <sup>2</sup>	2.896	78	-	411.958 £		2010 (2017)	Crewe
Tree Tops Court <sup>2</sup>	2.442	69	-	298.520 £		1990 (2015)	Leek
<b>Sandstone Care Group</b>	<b>4.107</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>863.550 £</b>			
Priestly Fields	4.107	80	-	863.550 £		2021	Congleton
<b>HC-One</b>	<b>3.048</b>	<b>60</b>	<b>-</b>	<b>852.769 £</b>			
Blakelands Lodge	3.048	60	-	852.769 £		2022	Marston Moretaine

1. Maakt deel uit van North Bay Group.
2. In de balans opgenomen als activa bestemd voor verkoop.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
<b>Finland</b>	<b>299.771</b>	<b>3.982</b>	<b>12.327</b>	<b>68.279.297 €</b>	<b>67.023.708 €</b>		
<b>Gemeenten / Welzijnsdistricten (meerdere huurders)</b>	<b>67.947</b>	<b>382</b>	<b>4.574</b>	<b>15.499.471 €</b>			
Koy Raahen Palokunnanhovi	423	-	60	91.141 €		2010	Raahе
Koy Siilinjärven Sinisiipi	568	-	72	114.296 €		2012	Toivala
Koy Mäntyharjun Lääkärintakuja	1.667	41	-	322.152 €		2017	Mäntyharju
Koy Uudenkaupungin Puusepäntaku	1.209	30	-	287.728 €		2017	Uusikaupunki
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku B (PK)	661	-	78	154.785 €		2017	Uusikaupunki
Koy Siilinjärven Risulantie	2.286	30	-	626.400 €		2018	Siilinjärvi
Koy Ylivieskan Mikontie 1	847	15	-	242.863 €		2018	Ylivieska
Koy Ylivieskan Ratakatu 12	1.294	30	-	324.457 €		2018	Ylivieska
Koy Raahen Vihastekarinkatu	800	-	120	173.868 €		2018	Raahе
Koy Rovaniemen Mäkirannantie	530	-	75	143.623 €		1989	Rovaniemi
Koy Jyväskylän Ailakinkatu (+uitbreiding)	1.542	-	150	425.799 €		2019	Jyväskylä
Koy Siilinjärven Nilsiantie	1.086	-	100	232.259 €		2019	Siilinjärvi
Koy Laihia Jarrumiehentie	630	-	75	48.000 €		2019	Laihia
Koy Mikkelin Sahalantie	1.730	-	150	500.671 €		2019	Mikkeli
Koy Rovaniemen Santamäentie	2.200	-	203	358.892 €		2020	Rovaniemi
Koy Vaasan Uusmetsäntie	2.519	-	210	521.964 €		2020	Vaasa
Koy Rovaniemen Gardininkuja	653	-	76	232.022 €		2020	Rovaniemi
Koy Oulun Ruismetsä	2.140	-	205	529.172 €		2020	Oulu
Oulun Salonpään koulu	2.026	-	206	693.540 €		2021	Oulu
Koy Kuopion Männistöntaku PK	2.104	-	168	360.281 €		2021	Kuopio
Koy Oulun Valjastie (Hintta)	1.901	-	150	496.534 €		2021	Oulu
Raahе care home	2.450	60	-	486.870 €		2021	Raahе
Koy Helsingin Krämertintie	1.486	28	-	380.532 €		2024	Helsinki
Helsinki Käräjätuvantie	2.649	-	196	614.119 €		2024	Helsinki
Helsinki Kutomokuja	1.947	-	224	573.122v		2024	Helsinki
Koy Oulun Tahtimarssi	4.598	-	350	988.728 €		2024	Oulu
Jyväskylä Harjutie	943	-	91	275.219 €		2021	Vaajakoski
Kaskinen Bladintie	600	13	-	-		2009	Kaskinen
Kokkola Ilkantie	3.353	73	-	598.344 €		2016	Kokkola
Helsinki Kansantie	3.654	-	360	713.490 €		2022	Helsinki
Koy Keravan Lehmuskatu	2.990	62	-	482.660 €		2022	Kerava
Tampere Teräskatu	3.363	-	240	613.133 €		2023	Tampere
Oulu Jahtivoudintie	3.622	-	340	840.502 €		2023	Helsinki
Oulu Riistakuja	3.406	-	300	674.132 €		2022	Oulu
Tuusula Lillynkuja	1.533	-	125	536.988 €		2024	Tuusula
Oulu Mäntypellonpolku	1.488	-	150	510.342 €		2022	Oulu
Rovaniemi Koulukaari	1.050	-	100	330.843 €		2023	Rovaniemi
<b>Attendo</b>	<b>49.126</b>	<b>1.185</b>	<b>-</b>	<b>11.035.724 €</b>			
Koy Vihdin Vanhan sepäntie	1.498	40	-	370.738 €		2015	Nummela
Koy Kouvolan Vinttikaivontie	1.788	48	-	442.259 €		2015	Kouvola
Koy Lahden Vallesmanninkatu	1.199	30	-	288.525 €		2015	Lahti
Koy Orimattilan Suppulanpolku	1.498	40	-	390.301 €		2016	Orimattila
Koy Espoon Vuoripirtintie	1.480	35	-	347.239 €		2016	Espoo
Koy Kajaanin Erätie	1.920	52	-	398.193 €		2017	Kajaani
Koy Heinolan Lähteentie	1.665	41	-	373.861 €		2017	Heinola
Koy Porvoon Fredrika Runebergin katu	973	29	-	295.621 €		2017	Porvoo

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	963	24	-	215.670 €		2017	Pihtipudas
Koy Pihtiputaan Nurmelanpolku	460	16	-	73.345 €		2004	Pihtipudas
Koy Nokian Näsiäkatu	1.665	41	-	385.323 €		2017	Nokia
Koy Oulun Ukkoherantie B	878	20	-	223.562 €		2017	Oulu
Koy Keravan Männiköntie	862	27	-	280.477 €		2017	Kerava
Koy Lohjan Ansatie	1.593	40	-	384.137 €		2017	Lohja
Koy Uudenkaupungin Merimetsopolku C (HKO)	655	15	-	161.284 €		2017	Uusikaupunki
Koy Nurmijärven Ratakuja	856	20	-	209.282 €		2017	Nurmijärvi
Koy Rovaniemen Matkavaarantie	977	21	-	205.246 €		2018	Rovaniemi
Koy Mikkelin Yläntietie 8	982	22	-	210.350 €		2018	Mikkeli
Koy Vaasan Vanhan Vaasankatu	1.195	25	-	244.155 €		2018	Vaasa
Koy Oulun Sarvisuontie	1.190	27	-	249.407 €		2019	Oulu
Koy Vihdin Hiidenrannantie	1.037	23	-	250.624 €		2019	Nummela
Koy Kokkolan Ankkurikuja	1.218	31	-	255.014 €		2019	Kokkola
Koy Kuopion Portti A2	2.706	65	-	677.430 €		2019	Kuopio
Koy Pieksämäen Ruustinnantie	792	20	-	170.589 €		2020	Pieksämäki
Koy Kouvolan Ruskeasuonkatu	3.019	60	-	567.652 €		2020	Kouvola
Koy Lohjan Sahapiha (ouderenzorg)	2.470	50	-	489.112 €		2021	Lohja
Kotka Metsäkulmankatu	1.521	40	-	353.271 €		2010	Kotka
Vasaa Tehokatu	3.068	78	-	532.313 €		2010	Vaasa
Oulu Isopurjeentie	3.824	86	-	777.969 €		2010	Oulu
Teuva Tuokkolantie	834	18	-	144.228 €		2010	Teuva
Koy Oulun Juhlamarssi	2.477	52	-	506.469 €		2022	Oulu
Kokkola Metsämäentie	1.078	26	-	303.312 €		2014	Kokkola
Kokkola Kärrytie	790	23	-	258.766 €		2008	Kokkola
<b>Mehiläinen</b>	<b>24.876</b>	<b>557</b>	<b>-</b>	<b>5.665.097 €</b>			
Koy Porin Ojantie	1.629	40	-	390.617 €		2015	Pori
Koy Jyväskylän Väliharjuntie	1.678	42	-	408.406 €		2015	Vaajakoski
Koy Espoon Hirvisuontie	823	20	-	190.426 €		2017	Espoo
Koy Hollolan Sarkatie	1.663	42	-	423.882 €		2017	Hollola
Koy Hämeenlinnan Jukolanraitti	1.925	40	-	430.159 €		2018	Hämeenlinna
Koy Sipoon Aarretie	964	21	-	208.035 €		2018	Sipoo
Koy Lappeenrannan Orioninkatu	935	22	-	214.349 €		2018	Lappeenranta
Koy Porvoon Haarapääskyntie	886	17	-	159.911 €		2019	Porvoo
Koy Äänekosken Likolahdenkatu	771	15	-	153.918 €		2019	Äänekoski
Koy Kangasalan Rekiäläntie	1.240	28	-	290.138 €		2019	Kangasala
Koy Iisalmen Satamakatu	2.630	53	-	539.879 €		2020	Iisalmi
Koy Oulun Siilotie	1.868	45	-	438.810 €		2020	Oulu
MT Espoo Kurttilantie	998	26	-	222.507 €		2022	Espoo
Jyväskylä Sulkulantie	850	18	-	164.720 €		2017	Jyväskylä
Oulun Villa Sulka	2.973	60	-	692.354 €		2016	Oulu
Mikkelin Kastanjakuja	963	20	-	198.817 €		2019	Mikkeli
Kuopion Oiva	619	17	-	162.239 €		2019	Kuopio
Jyväskylä Martikaisentie	832	17	-	218.917 €		2014	Jyväskylä
Nokian Luhtatie	630	14	-	157.013 €		2018	Nokia
<b>Norlandia</b>	<b>21.728</b>	<b>244</b>	<b>1.291</b>	<b>5.108.452 €</b>			
Koy Jyväskylän Haperontie	700	-	84	154.262 €		2016	Jyväskylä
Koy Espoon Oppilaantie	1.045	-	120	224.316 €		2017	Espoo
Koy Kuopion Rantaraitti	822	-	96	184.033 €		2017	Kuopio



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
Koy Ruskon Päälistönmäentie	697	-	84	170.396 €		2017	Rusko
Koy Uudenkaupungin Merilinnuntie	702	-	84	165.619 €		2018	Uusikaupunki
Koy Lahden Piisamikatu	697	-	84	164.487 €		2018	Lahti
Koy Turun Lukkosepänkatu	882	-	100	214.779 €		2018	Turku
Koy Sipoon Aarrepuistonkuja	668	-	75	165.347 €		2018	Sipoo
Koy Keuruun Tehtaantie	538	-	60	125.809 €		2018	Keuruu
Koy Mynämäen Opintie	697	-	84	165.137 €		2019	Mynämäki
Koy Ruskon Päälistönmäentie (2 <sup>de</sup> fase)	505	-	60	118.096 €		2019	Rusko
Koy Haminan Lepikönranta	575	-	80	152.895 €		2019	Hamina
Koy Jyväskylän Vävyöjanpolku	769	-	84	182.066 €		2019	Jyväskylä
Tuusula Isokarhunkierto (ouderenzorg)	1.920	46	-	416.432 €		2020	Tuusula
Tuusula Isokarhunkierto (kinderzorg)	789	-	84	171.130 €		2020	Tuusula
Helsinki Pakarituvantie (kinderzorg)	620	-	50	119.244 €		2022	Helsinki
Helsinki Pakarituvantie (ouderenzorg & andere)	4.960	108	-	1.189.904 €		2022	Helsinki
Kerava Palopellonkatu	550	-	62	127.596 €		2024	Kerava
Kuopio Opistotie	3.595	90	-	896.904 €		2022	Kuopio
<b>Pilke</b>	<b>19.377</b>	<b>26</b>	<b>2.086</b>	<b>4.576.597 €</b>			
Koy Mäntsälän Liedontie	645	-	66	172.465 €		2013	Mäntsälä
Koy Lahden Vallesmanninkatu	561	-	72	146.130 €		2015	Lahti
Koy Kouvolan Kaartokuja	566	-	68	149.579 €		2016	Kouvola
Koy Nokian Vikkulankatu	993	-	126	196.045 €		2016	Nokia
Koy Vantaan Tuovintie	584	-	73	159.870 €		2016	Vantaa
Koy Rovaniemen Ritarinne	1.186	-	132	316.767 €		2016	Rovaniemi
Koy Vantaan Mesikukantie	959	-	120	215.952 €		2016	Vantaa
Koy Vantaan Mesikukantie	531	-	64	136.379 €		2018	Vantaa
Koy Pirkkalan Perensaarentie	1.313	-	168	320.243 €		2017	Pirkkala
Koy Jyväskylän Mannisenmäentie	916	-	102	185.894 €		2017	Jyväskylä
Koy Kaarinan Nurmintiynkatu	825	-	96	192.878 €		2017	Kaarina
Koy Porin Koekatu	915	-	96	203.314 €		2018	Pori
Koy Mikkelin Väänäsenpolku	648	-	72	145.782 €		2018	Mikkeli
Koy Sotkamon Kirkkotie	547	-	72	162.393 €		2018	Sotkamo
Koy Oulun Soittajanlenkki	1.091	-	120	249.558 €		2018	Oulu
Koy Oulun Soittajanlenkki (uitbreiding)	654	-	75	153.926 €		2019	Oulu
As Oy Lahden Vuorenkilpi	703	-	90	186.134 €		2019	Lahti
Koy Lohjan Sahapiha (kinderzorg)	478	-	60	108.571 €		2021	Lohja
Espoo Kuurinkallio (gehandicaptenzorg)	1.393	26	-	319.094 €		2024	Espoo
Koy Nurmijärvi Luhtavillantie	1.153	-	120	256.911 €		2021	Klaaukkala
Kangasalan Topin Mäki	857	-	87	215.170 €		2022	Kangasala
Liminka Saunarannantie	917	-	99	178.030 €		2022	Liminka
Oulu Pateniemenranta	614	-	66	114.060 €		2023	Oulu
Espoo Ylismäenkuja	331	-	42	91.452 €		2023	Espoo
<b>Touhula</b>	<b>17.901</b>	<b>-</b>	<b>2.049</b>	<b>4.556.741 €</b>			
Koy Nurmijärven Laidunalue	477	-	57	110.303 €		2011	Nurmijärvi
Koy Nurmijärven Laidunalue (uitbreiding)	603	-	66	137.901 €		2023	Nurmijärvi
Koy Kuopion Sipulikatu	564	-	72	146.649 €		2013	Kuopio
Koy Porvoon Peippolankuja	564	-	70	153.633 €		2014	Porvoo
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	734	-	90	186.021 €		2014	Pirkkala
Koy Pirkkalan Lehtimäentie	452	-	53	121.896 €		2015	Pirkkala
Koy Espoon Fallåkerinrinne	891	-	75	230.517 €		2014	Espoo

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu	737	-	93	185.046 €		2015	Tampere
Koy Tampereen Lentävänniemenkatu (uitbreiding)	468	-	50	109.141 €		2019	Tampere
Koy Turun Vähäheikkiläntie	911	-	97	235.619 €		2015	Turku
Koy Turun Vähäheikkiläntie	553	-	60	127.231 €		2018	Turku
Koy Turun Vakiniituntie	567	-	60	162.296 €		2015	Turku
Koy Vantaan Koetilankatu	890	-	108	242.720 €		2015	Vantaa
Koy Espoon Tikasmäentie	912	-	108	235.801 €		2015	Espoo
Koy Kangasalan Mäntyveräjätie	561	-	72	156.120 €		2015	Kangasala
Koy Ylöjärven Työväentalontie	707	-	84	174.291 €		2015	Ylöjärvi
Koy Vantaan Vuohirinne	896	-	108	227.737 €		2016	Vantaa
Koy Porvoon Vanha Kuninkaantie	670	-	84	174.495 €		2016	Porvoo
Koy Espoon Meriviitantie	769	-	96	203.880 €		2016	Espoo
Koy Vantaan Punakiventie	484	-	58	136.269 €		2016	Vantaa
Koy Espoon Vuoripirtintie	472	-	54	120.493 €		2016	Espoo
Koy Kirkkonummen Kotitontunkuja	565	-	72	157.674 €		2017	Kirkkonummi
Koy Tornion Torpin Rinnakkaiskatu	635	-	72	141.481 €		2017	Tornio
Koy Lahden Jahtikatu	894	-	72	269.727 €		2018	Lahti
Koy Iisalmen Petter Kumpulaisentie	644	-	72	149.118 €		2018	Iisalmi
As Oy Oulun Figuuri	330	-	41	70.837 €		2018	Oulu
As Oy Kangasalan Freesia	252	-	35	58.044 €		2018	Kangasala
Tampere Sisunaukio (kinderzorg)	703	-	70	131.801 €		2022	Tampere
<b>Esperi</b>	<b>10.893</b>	<b>263</b>	<b>-</b>	<b>2.471.674 €</b>			
Koy Loviisan Mannerheiminkatu	1.133	29	-	247.058 €		2015	Loviisa
Koy Kajaanin Menninkäisentie	1.178	30	-	348.264 €		2016	Kajaani
Koy Iisalmen Kangaslamintie	802	20	-	200.374 €		2018	Iisalmi
Kuopio Torpankatu	1.727	47	-	336.540 €		2024	Kuopio
Sotkamo Härkökivenkatu	837	22	-	168.336 €		2024	Sotkamo
Seinäjoki Kutojankatu	5.217	115	-	1.171.102 €		2018	Seinäjoki
<b>Kristillinen koulu</b>	<b>7.915</b>	<b>-</b>	<b>717</b>	<b>1.758.316 €</b>			
Koy Järvenpään Yliopettajankatu	1.784	-	180	351.410 €		2020	Järvenpää
Koy Espoon Matinkartanontie	6.131	-	537	1.406.906 €		2021	Espoo
<b>Ikifit</b>	<b>8.046</b>	<b>194</b>	<b>-</b>	<b>1.744.822 €</b>			
Koy Kangasalan Hilmanhovi	995	30	-	234.396 €		2009	Kangasala
Turun Malin Trällinkuja	1.923	50	-	462.686 €		2022	Turku
Kerava Pianonsoittajankatu	2.201	57	-	489.060 €		2024	Kerava
Koy Tampereen Sisunaukio (ouderenzorg)	2.927	57	-	558.680 €		2022	Tampere
<b>Meerdere huurders</b>	<b>6.554</b>	<b>95</b>	<b>-</b>	<b>1.562.710 €</b>			
Koy Euran Käräjämäentie	2.400	42	-	326.660 €		2018	Eura
Vantaa Asolantie	4.154	53	-	1.236.050 €		2012	Vantaa
<b>Rinnekeho</b>	<b>4.973</b>	<b>103</b>	<b>-</b>	<b>950.744 €</b>			
Koy Turun Lemmontie	926	21	-	187.240 €		2021	Turku
Oulu Ukkoherantie A	1.073	21	-	184.439 €		2021	Oulu
Jyväskylä Haukankaari	1.232	26	-	241.505 €		2022	Jyväskylä
Hollola Kulmatie	690	14	-	139.560 €		2024	Hollola
Nokia Tähtisumunkatu	1.052	21	-	198.000 €		2023	Nokia
<b>Nonna Group</b>	<b>4.014</b>	<b>110</b>	<b>-</b>	<b>817.008 €</b>			
Oulu Vaarapiha	4.014	110	-	817.008 €		2023	Oulu
<b>Helsingin Ensikoti</b>	<b>3.962</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>785.340 €</b>			
Helsinki Ensikodintie	3.962	32	-	785.340 €		2023	Helsinki

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
<b>KVPS</b>	<b>3.066</b>	<b>59</b>	-	<b>668.608 €</b>			
Koy Jyväskylä Palstatie	825	15	-	165.514 €		2019	Jyväskylä
Koy Lahden keva makarantie	791	15	-	173.726 €		2020	Lahti
Koy Helsingin Pakarituvantie (gehandicaptenzorg)	1.450	29	-	329.368 €		2022	Helsinki
<b>Sentica</b>	<b>2.642</b>	-	<b>318</b>	<b>635.111 €</b>			
Koy Raisio Tenavakatu	622	-	75	157.944 €		2013	Raisio
Koy Maskun Ruskontie	622	-	75	151.336 €		2014	Masku
Koy Maskun Ruskontie (uitbreiding)	579	-	72	142.158 €		2018	Masku
Koy Paimion Mäkiläntie	820	-	96	183.673 €		2018	Paimio
<b>Suomen Kristilliset Hoivakodit</b>	<b>2.411</b>	<b>57</b>	-	<b>529.731 €</b>			
Koy Kajaani Uitontie	1.178	27	-	266.331 €		2021	Kajaani
Rovaniemi Gardininkuja (uitbreiding)	1.233	30	-	263.400 €		2024	Rovaniemi
<b>Sospro</b>	<b>2.454</b>	<b>41</b>	-	<b>528.853 €</b>			
Koy Janakkalan Kekanahontie	1.457	27	-	313.823 €		2019	Janakkala
Salo Linnankoskentie	997	14	-	215.030 €		2024	Salu
<b>Aspa</b>	<b>2.433</b>	<b>70</b>	-	<b>485.134 €</b>			
KEVA Lohja Porapojankuja	774	15	-	144.524 €		2021	Lohja
Loimaan Villa Inno	1.093	23	-	207.416 €		2019	Loimaa
Kouvola Oiva	566	32	-	133.194 €		2019	Kouvola
<b>Hovi Group</b>	<b>1.978</b>	<b>32</b>	-	<b>393.506 €</b>			
Nokia Kivimiehenkatu	1.978	32	-	393.506 €		2012	Nokia
<b>Musiikkikoulu Rauhala</b>	<b>1.609</b>	-	<b>195</b>	<b>385.221 €</b>			
Koy Laukaan Hytösenkuja	730	-	87	192.250 €		2015	Laukaa
Koy Laukaan Saratie	879	-	108	192.971 €		2018	Laukaa
<b>Peikkometsä</b>	<b>1.671</b>	-	<b>180</b>	<b>381.108 €</b>			
Koy Lahden Kurenniityntie	659	-	72	166.704 €		2020	Villahde
Espoo Palstalaisentie	1.012	-	108	214.404 €		2024	Espoo
<b>Pohjanmaan hyvinvointialue</b>	<b>1.425</b>	<b>35</b>	-	<b>348.918 €</b>			
Vaasa Mäkikaivontie	1.425	35	-	348.918 €		2010	Vaasa
<b>Peurunka</b>	<b>1.086</b>	<b>22</b>	-	<b>323.930 €</b>			
Laukaa Peurungantie	1.086	22	-	323.930 €		2020	Laukaa
<b>Pääkaupungin turvakoti</b>	<b>1.018</b>	<b>14</b>	-	<b>322.899 €</b>			
Koy Helsingin Työnjohtajankadun Seppä 3	1.018	14	-	322.899 €		2021	Helsinki
<b>Tampereen ensija turvakoti</b>	<b>950</b>	<b>18</b>	-	<b>321.317 €</b>			
Tampere Haiharansuu	950	18	-	321.317 €		2022	Tampere
<b>Paltan Palveluasunnot</b>	<b>1.507</b>	<b>24</b>	<b>54</b>	<b>317.986 €</b>			
Koy Turun Paltankatu	1.507	24	54	317.986 €		2019	Turku
<b>Pihlajantertut</b>	<b>1.613</b>	<b>33</b>	-	<b>294.454 €</b>			
Espoo Rajamännynahde	1.613	33	-	294.454 €		2002	Espoo
<b>Rebeka Hoitokoti</b>	<b>1.222</b>	<b>30</b>	-	<b>287.464 €</b>			
Koy Iisalmen Vemmelkuja	1.222	30	-	287.464 €		2019	Iisalmi
<b>Huhtihovi</b>	<b>1.199</b>	<b>30</b>	-	<b>281.835 €</b>			
Salu Papinkuja	1.199	30	-	281.835 €		2021	Salu
<b>Sotehotellit</b>	<b>1.521</b>	<b>32</b>	-	<b>277.919 €</b>			
Koy Ulvilan Kulmalantie	1.521	32	-	277.919 €		2020	Ulvila
<b>Validia</b>	<b>1.053</b>	<b>17</b>	-	<b>265.235 €</b>			
Koy Kuusankosken Keva	1.053	17	-	265.235 €		2021	Kouvola
<b>Kehitysvammatuki 57ry</b>	<b>1.395</b>	<b>24</b>	-	<b>264.672 €</b>			
Helsinki Landbontie	1.395	24	-	264.672 €		2024	Helsinki



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
<b>Priimi</b>	<b>1.157</b>	-	<b>142</b>	<b>262.699 €</b>			
Koy Kuopio Amerikanraitti (+uitbreiding)	1.157	-	142	262.699 €		2021	Kuopio
<b>K-P Hoitopalvelu</b>	<b>911</b>	<b>25</b>	-	<b>256.358 €</b>			
Koy Kokkolan Vanha Ouluntie	911	25	-	256.358 €		2017	Kokkola
<b>Siriuspäiväkodit</b>	<b>985</b>	-	<b>108</b>	<b>247.781 €</b>			
Koy Limingan Kauppakaari	564	-	72	149.935 €		2013	Tupos
Koy Oulunsalon Vihanneistie	421	-	36	97.846 €		2021	Oulu
<b>Dagmaaria</b>	<b>1.199</b>	<b>32</b>	-	<b>245.375 €</b>			
Koy Porin Kerhotie	1.199	32	-	245.375 €		2021	Pori
<b>Stafiko</b>	<b>1.180</b>	<b>30</b>	-	<b>241.021 €</b>			
Hämeenlinna Kampuskaarre	1.180	30	-	241.021 €		2021	Hämeenlinna
<b>Palvelukoti Kotipetäjä</b>	<b>1.106</b>	<b>27</b>	-	<b>230.842 €</b>			
Koy Rovaniemen Rakkakiventie	1.106	27	-	230.842 €		2023	Rovaniemi
<b>Förkkeli</b>	<b>1.096</b>	<b>16</b>	-	<b>230.397 €</b>			
Oulun Maininki	1.096	16	-	230.397 €		2017	Oulu
<b>Vantaan Turvakoti</b>	<b>844</b>	<b>14</b>	-	<b>218.422 €</b>			
Koy Vantaan Koivukylän Puistotie	844	14	-	218.422 €		2019	Vantaa
<b>Autismisäätiö</b>	<b>1.042</b>	<b>12</b>	-	<b>217.557 €</b>			
Koy Kotka Särnäjänpätkä	1.042	12	-	217.557 €		2021	Kotka
<b>Keusote (welzijnsdistrict)</b>	<b>800</b>	<b>16</b>	-	<b>211.414 €</b>			
Järvenpää Uudenmaantie	800	16	-	211.414 €		2024	Järvenpää
<b>Liiku</b>	<b>1.302</b>	-	-	<b>201.552 €</b>			
Oulu Satamatie 34	1.302	-	-	201.552 €		2024	Oulu
<b>Lapin Turkoosi</b>	<b>960</b>	-	<b>120</b>	<b>195.296 €</b>			
Koy Rovaniemen Muonakuja	960	-	120	195.296 €		2020	Rovaniemi
<b>Oulun Englanninkielinen Leikkikoulu</b>	<b>820</b>	-	<b>115</b>	<b>173.496 €</b>			
Oulu Upseerinkatu	820	-	115	173.496 €		2023	Oulu
<b>Pihlajalinna</b>	<b>741</b>	<b>16</b>	-	<b>171.518 €</b>			
Koy Riihimäen Jyrätie	741	16	-	171.518 €		2019	Riihimäki
<b>Folkhälsan</b>	<b>783</b>	-	<b>84</b>	<b>171.221 €</b>			
Koy Turun Teollisuuskatu	783	-	84	171.221 €		2017	Turku
<b>Kotoisin</b>	<b>824</b>	<b>18</b>	-	<b>166.325 €</b>			
Koy Kempeleen Ihmemaantie	824	18	-	166.325 €		2021	Kempele
<b>Tuike</b>	<b>677</b>	-	<b>75</b>	<b>160.206 €</b>			
Koy Iisalmen Eteläinen Puistoraitti	677	-	75	160.206 €		2018	Iisalmi
<b>Humana</b>	<b>622</b>	-	<b>75</b>	<b>151.939 €</b>			
Espoo Kuurinkallio (kinderzorg)	622	-	75	151.939 €		2024	Espoo
<b>Jaarlin Päiväkodit</b>	<b>565</b>	-	<b>72</b>	<b>147.302 €</b>			
Koy Hämeenlinnan Vanha Alikartanontie	565	-	72	147.302 €		2015	Hämeenlinna
<b>Hoitokoti Äänenniemen Helmi</b>	<b>624</b>	<b>15</b>	-	<b>148.903 €</b>			
Äänekoski Ääneniementie	624	15	-	148.903 €		2022	Äänekoski
<b>Aurinkosilta</b>	<b>660</b>	<b>16</b>	-	<b>136.320 €</b>			
Valkeakoski Juusontie	660	16	-	136.320 €		2023	Valkeakoski
<b>Kuntoukumuskoti Metsätähti</b>	<b>665</b>	<b>16</b>	-	<b>132.724 €</b>			
Tuusula Temmontie	665	16	-	132.724 €		2023	Tuusula
<b>Pikkutassu</b>	<b>646</b>	-	<b>72</b>	<b>114.032 €</b>			
Koy Kajaanin Hoikankatu	646	-	72	114.032 €		2019	Kajaani

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
<b>Zweden <sup>1</sup></b>	<b>23.973</b>	<b>164</b>	<b>1.130</b>	<b>5.937.910 €</b> <b>68.040.675 SEK</b>	<b>5.732.903 €</b> <b>65.691.572 SEK</b>		
<b>Raoul Wallenbergskolan</b>	<b>5.055</b>	-	<b>520</b>	<b>12.474.500 SEK</b>			
Nynäshamn Källberga	5.055	-	520	12.474.500 SEK		2024	Nynäshamn
<b>Attendo <sup>2</sup></b>	<b>3.128</b>	<b>36</b>	-	<b>9.827.322 SEK</b>			
Gråmunkehöga 3:2	494	6	-	1.643.393 SEK		2020	Uppsala
Vallby 28:2	494	6	-	1.638.854 SEK		2021	Tierp
Almungeberg 1:21	535	6	-	1.585.021 SEK		2018	Uppsala
Hässlinge 2:3 1	535	6	-	1.610.321 SEK		2018	Enköping
Hässlinge 2:3 2	535	6	-	1.679.910 SEK		2020	Enköping
Almungeberg 1:22	535	6	-	1.669.824 SEK		2021	Uppsala
<b>Ambea</b>	<b>2.807</b>	<b>36</b>	-	<b>8.275.792 SEK</b>			
Emmekalv 4:325	540	6	-	1.706.933 SEK		2019	Oskarshamn
Steglitsan 2	800	12	-	2.434.654 SEK		2020	Växjö
Saga 2	932	12	-	2.434.654 SEK		2021	Växjö
Singö 10:2	535	6	-	1.699.551 SEK		2023	Österåker
<b>Kunskapsförskolan</b>	<b>2.244</b>	-	<b>250</b>	<b>6.412.099 SEK</b>			
Östhamra 1:52	1.158	-	125	3.329.053 SEK		2020	Norrtälje
Paradiset 2	1.086	-	125	3.083.046 SEK		2020	Älmhult
<b>Humana</b>	<b>1.610</b>	<b>18</b>	-	<b>5.039.731 SEK</b>			
Nyby 3:68	540	6	-	1.679.910 SEK		2019	Laholm
Hovsta Gryt 7:2	535	6	-	1.679.912 SEK		2019	Örebro
Törsjö 3:204	535	6	-	1.679.909 SEK		2021	Örebro
<b>Frösunda Omsorg</b>	<b>1.668</b>	<b>18</b>	-	<b>4.693.777 SEK</b>			
Bälinge Lövsta 9:19	540	6	-	1.566.222 SEK		2012	Uppsala
Sunnersta 120:2 & 120:4	593	6	-	1.566.222 SEK		2013	Uppsala
Bälinge Lövsta 10:140	535	6	-	1.561.333 SEK		2013	Uppsala
<b>British mini</b>	<b>1.499</b>	-	<b>140</b>	<b>4.171.673 SEK</b>			
Mesta 6:56	1.499	-	140	4.171.673 SEK		2020	Eskilstuna
<b>Mo Gärd</b>	<b>1.075</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>3.340.773 SEK</b>			
Anderbäck 1:60	540	6	0	1.670.949 SEK		2020	Nyköping
Bergshammar Ekeby 6:66	535	6	0	1.669.825 SEK		2023	Nyköping
<b>TP</b>	<b>1.097</b>	-	<b>120</b>	<b>2.843.455 SEK</b>			
Kalleberga 8:269	1.097	-	120	2.843.455 SEK		2021	Kallinge
<b>Norlandia</b>	<b>886</b>	-	<b>100</b>	<b>2.743.572 SEK</b>			
Eds Prästgård 1:115	886	-	100	2.743.572 SEK		2021	Upplands Väsby
<b>Meerdere huurders</b>	<b>832</b>	<b>14</b>	-	<b>1.888.830 SEK</b>			
Borggård 1:553	832	14	-	1.888.830 SEK		2015	Staffanstorps
<b>Ersta Diakoniskap</b>	<b>535</b>	<b>6</b>	-	<b>1.731.668 SEK</b>			
Västlunda 2:12	535	6	-	1.731.668 SEK		2020	Vallentuna
<b>Serigmo Care Kås</b>	<b>500</b>	<b>6</b>	-	<b>1.653.094 SEK</b>			
Fanna 24:19	500	6	-	1.653.094 SEK		2022	Enköping
<b>Caritas Fastigheter AB</b>	<b>494</b>	<b>6</b>	-	<b>1.643.388 SEK</b>			
Heby 3:17	494	6	-	1.643.388 SEK		2020	Heby
<b>Stad Uppsala</b>	<b>543</b>	<b>6</b>	-	<b>1.301.000 SEK</b>			
Norby 31:78	543	6	-	1.301.000 SEK		2024	Uppsala

1. De gehele Zweedse portefeuille is gedesinvesteerd in het eerste kwartaal van 2025. Bedragen in SEK werden omgezet in € op basis van de wisselkoers van 31 december 2024 (11,45817 EUR/SEK).

2. Vroeger bekend als Olivia Omsorg.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

	Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Bewoners	Kinderen	Contractuele huurgelden	Geschatte huurwaarde (GHW)	Bouwjaar / renovatie	Locatie
<b>Ierland</b>	<b>111.796</b>	<b>2.201</b>	-	<b>23.861.600 €</b>	<b>23.205.400 €</b>		
<b>Bartra Healthcare</b>	<b>28.859</b>	<b>612</b>	-	<b>8.812.672 €</b>			
Loughshinny Nursing Home	5.649	123	-	1.517.558 €		2019	Dublin
Northwood Nursing Home	5.074	118	-	1.468.996 €		2020	Dublin
Beaumont Lodge	10.395	221	-	4.062.305 €		2020	Dublin
Clondalkin Nursing Home	7.741	150	-	1.763.813 €		2023	Dublin
<b>Virtue</b>	<b>38.272</b>	<b>696</b>	-	<b>6.613.717 €</b>			
Bridhaven	7.299	184	-	1.574.255 €		1989	Mallow
Waterford	3.888	64	-	584.798 €		2018	Waterford
New Ross	3.200	62	-	420.147 €		2018	New Ross
Bunclody	5.590	62	-	391.758 €		2018	Bunclody
Killerig	4.800	45	-	193.040 €		2016	Carlow
Altadore	3.340	66	-	1.071.901 €		2015 (2024)	Glenageary
Dublin Stepside	6.063	124	-	1.691.288 €		2024	Dublin
Craddock House	3.917	89	-	686.530 €		2017	Craddock
<b>Silver Stream Healthcare</b>	<b>15.965</b>	<b>346</b>	-	<b>2.964.100 €</b>			
Dundalk Nursing Home	6.002	130	-	1.120.511 €		2022	Dundalk
Duleek Nursing Home	5.498	120	-	1.037.279 €		2022	Duleek
Riverstick Nursing Home	4.465	96	-	806.310 €		2022	Riverstick
<b>Mowlam Healthcare</b>	<b>14.717</b>	<b>273</b>	-	<b>2.384.194 €</b>			
Tramore Coast Road	5.596	93	-	805.564 €		2023	Tramore
Kilbarry Nursing Home	4.579	90	-	788.103 €		2023	Kilbarry
Kilkenny Nursing Home	4.542	90	-	790.527 €		2023	Kilkenny
<b>Coolmine Caring Services Group</b>	<b>8.890</b>	<b>182</b>	-	<b>2.176.253 €</b>			
Milbrook Manor	3.377	85	-	1.079.544 €		2001 (2023)	Saggart
St.Doolagh's	5.513	97	-	1.096.709 €		2023	Balgriffin
<b>Grace Healthcare</b>	<b>5.093</b>	<b>92</b>	-	<b>910.665 €</b>			
Dunshaughlin Business Park	5.093	92	-	910.665 €		2023	Dunshaughlin
<b>Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling <sup>1</sup></b>	<b>31.614</b>	<b>586</b>	-	<b>281.761 €</b>	-		
<b>Duitsland</b>	<b>10.564</b>	<b>161</b>	-	<b>118.800 €</b>	-		
<b>Specht Gruppe</b>	<b>10.564</b>	<b>161</b>	-	<b>118.800 €</b>			
Seniorenquartier Gummersbach	10.564	161	-	118.800 €		PROJECT	Gummersbach
<b>Ierland</b>	<b>5.572</b>	<b>105</b>	-	<b>38.700 €</b>	-		
<b>Coolmine Caring Services Group</b>	<b>5.572</b>	<b>105</b>	-	<b>38.700 €</b>			
Sligo Finisklin Road	5.572	105	-	38.700 €		PROJECT	Sligo
<b>Spanje</b>	<b>15.478</b>	<b>320</b>	-	<b>124.261 €</b>	-		
<b>Neurocare Promociones</b>	<b>15.478</b>	<b>320</b>	-	<b>124.261 €</b>			
Tomares Miró	8.449	180	-	69.136 €		PROJECT	Tomares
Zamora Av. De Valladolid	7.029	140	-	55.125 €		PROJECT	Zamora
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.229.804</b>	<b>35.902</b>	<b>13.457</b>	<b>357.079.969 €</b>	<b>354.314.695 €</b>		

1. Hoewel deze sites nog in aanbouw zijn, genereren ze al beperkte huurinkomsten. Dat verklaart waarom deze sites in de tabel werden opgenomen en waarom de vermelding van de geschatte huurwaarde ontbreekt.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 3. Externe verificatie

### 3.1 Verslag van de waarderingsdeskundigen<sup>1</sup>

Aedifica heeft aan elk van de elf waarderingsdeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid<sup>2</sup>) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door 'IVSC'.

Elk van de elf waarderingsdeskundigen heeft bevestigd dat:

- ze individueel optraden als waarderingsdeskundige en een relevante en erkende kwalificatie hebben, evenals up-to-date ervaring met de locatie en het type gebouw dat ze hebben beoordeeld;
- hun oordeel over de reële waarde hoofdzakelijk is afgeleid van vergelijkbare recente transacties tegen marktconforme voorwaarden;
- de betrokken gebouwen werden beschouwd binnen het kader van de lopende huurcontracten en van alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten;
- ze elke entiteit afzonderlijk hebben beoordeeld;
- dat hun schatting:
  - geen rekening houdt met een potentiële meerwaarde die gerealiseerd zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden;
  - geen rekening houdt met verkoopkosten die op transacties van toepassing zijn, zoals makelaarskosten of publiciteitskosten;
  - is gebaseerd op een inspectie van het vastgoed en de door Aedifica verstrekte informatie (waaronder de huurstatus en oppervlaktes, schetsen of plannen, huurlasten en belastingen in verband met het betrokken goed, en kwesties inzake compliance en vervuiling); en
  - is gedaan in de veronderstelling dat geen enkele niet-meegedeelde informatie de waarde van het vastgoed kan beïnvloeden;
- ze veronderstelden dat de hun verstrekte informatie juist en volledig was.

Op basis van de elf waarderingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 6.144.128.274 €<sup>3</sup> op 31 december 2024. De waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>4</sup> van de Aedifica-groep bedraagt 6.035.484.788 €. De contractuele huurgelden bedragen 357.079.969 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,92% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. De huidige bezettingsgraad bedraagt 99,94%. Als de vastgoedbeleggingen in exploitatie voor 100% verhuurd zouden zijn, en indien de niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, dan zouden de contractuele huurgelden 357.296.987 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,92% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

Bovenstaande bedragen omvatten de reële waarden en contractuele huurgelden van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk in Britse ponden omgerekend in euro, evenals de vastgoedbeleggingen in Zweden in Zweedse kronen omgerekend in euro op basis van de wisselkoersen op 31 december 2024 (0,82735 EUR/GBP en 11,45817 EUR/SEK).

Op 31 december 2024:

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in België 1.258.324.242 €, waarvan 1.254.965.913 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 71.718.969 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,7% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Duitsland 1.186.488.345 €, waarvan 1.176.156.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 64.225.193 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 5,5% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Nederland 673.240.000 €, waarvan 673.240.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 41.173.107 €, wat overeenkomt met een initieel rendement van 6,1% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk 1.074.513.500 £, waarvan 1.058.088.652 £ voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 67.611.719 £, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,4% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van Cushman & Wakefield Belgium NV, Stadim BV, 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. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de hierboven vermelde waarderingsdeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.
2. De investeringswaarde wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een expert vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.
3. De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen 'I.C. Vastgoedbeleggingen' en 'II.A. Activa bestemd voor verkoop').
4. In dit verslag omvatten de 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' ook de activa bestemd voor verkoop, maar niet de projectontwikkelingen en de grondreserve. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Finland 1.170.470.000 €, waarvan 1.131.710.000 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 68.279.297 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,0% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Zweden 1.073.000.000 SEK, waarvan 1.073.000.000 SEK voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 68.040.675 SEK, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,3% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Ierland 436.375.000 €, waarvan 424.759.552 € vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 23.900.300 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,6% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.
- bedroeg de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedbeleggingen in Spanje 26.847.000 €, waarvan 2.122.021 € vastgoedbeleggingen in exploitatie. De contractuele huurgelden bedragen 124.261 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,9% ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven deze schattingen de reële waarde weer. De reële waarde (of 'fair value') wordt door de IAS 40- en IFRS 13-normen gedefinieerd als 'de prijs die in geval van verkoop van activa zou worden ontvangen of in geval van overdracht van passiva zou worden betaald, naar aanleiding van een gewone transactie tussen marktdeelnemers op datum van de waardering'. IVSC acht dat de definitie van de reële waarde onder IAS 40 en IFRS 13 over het algemeen strookt met de marktwaarde.

## Opinies van de waarderingdeskundigen<sup>1</sup>

Waarderingsdeskundige	Reële waarde van het gewaardeerde deel van de portefeuille op 31 december 2024	Investeringswaarde (vóór aftrek van mutatierechten <sup>2</sup> )	
BE Cushman & Wakefield Belgium NV	Gregory Lamarche <small>MRICS</small>	650.814.500 €	667.348.500 €
BE Stadim BV	Nicolas Janssens	607.509.742 €	622.816.126 €
DE Savills Advisory Services GmbH & Co. KG	Thomas Berger <small>MRICS</small>	601.528.345 €	646.102.395 €
DE C&W (UK) LLP German Branch	Peter Fleischmann <small>MRICS</small>	584.960.000 €	619.530.000 €
NL Cushman & Wakefield Netherlands BV	Fabian Pouwelse <small>MRICS</small>	557.420.000 €	614.620.000 €
NL Capital Value Taxaties BV	Rik Rozendal & Ian Ijnzen	115.820.000 €	128.080.000 €
UK Knight Frank LLP	Kieren Cole <small>MRICS</small> & Andrew Sage <small>MRICS</small>	1.074.513.500 £ (1.298.742.977 € <sup>3</sup> )	1.146.134.654 £ (1.385.310.034 € <sup>3</sup> )
FI REnium Advisors Oy	Ville Suominen <small>MRICS</small>	1.170.470.000 €	1.193.767.750 €
SE Cushman & Wakefield Sweden AB	Mårten Lizén	1.073.000.000 SEK (93.640.710 € <sup>4</sup> )	1.118.610.000 SEK (97.621.095 € <sup>4</sup> )
IE CBRE Unlimited Company	Janice Riordan	436.375.000 €	479.847.760 €
ES Jones Lang LaSalle España SA	Lourdes Pérez Carrasco <small>MRICS</small> & Felix Painchaud <small>MRICS</small>	26.847.000 €	27.416.438 €
<b>Totaal</b>		<b>6.144.128.274 €</b>	<b>6.482.460.098 €</b>
waarvan:			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		5.935.278.253 €	6.263.401.795 €
Projectontwikkelingen		95.676.812 €	99.580.029 €
Activa bestemd voor verkoop		100.206.535 €	105.997.709 €
Grondreserve		12.966.674 €	13.480.565 €

1. De waarderingdeskundige heeft slechts een gedeelte van Aedifica's portefeuille gewaardeerd en neemt bijgevolg geen verantwoordelijkheid voor de waardering van de volledige portefeuille. De waarderingdeskundigen tekenen enkel voor de juistheid van de cijfers van de door hen zelf gewaardeerde objecten. Er zal verder geen aansprakelijkheid voor andere waarderingdeskundigen worden aanvaard.
2. De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen Belgische vastgoeddeskundigen op vraag van beursgenoteerde vastgoedbedrijven in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de reële waarde plus 2,5% mutatierechten. De reële waarde wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% of 12,5% naargelang het gewest waarin deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'. Deze voetnoot is niet van toepassing op gebouwen in Duitsland, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Zweden, Ierland en Spanje. Bij de schatting van hun investeringswaarde wordt rekening gehouden met de toepasselijke lokale aktekosten en beroepskosten.
3. Op basis van de wisselkoers van 0,82735 EUR/GBP op 31 december 2024.
4. Op basis van de wisselkoers van 11,45817 EUR/SEK 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



## Verlag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Aedifica NV (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2024, de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 en over de toelichting, met informatie van materieel belang over de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving (alle stukken gezamenlijk de “Geconsolideerde Jaarrekening”) en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 14 mei 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 13 opeenvolgende boekjaren.

## Verlag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2024 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd kasstroomoverzicht en het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting met inbegrip van de materieel belang zijnde gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, met een geconsolideerd balanstotaal van € 6.463.824 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 205.091 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële

positie van de Groep op 31 december 2024, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing (“ISA’s”) die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board (“IAASB”) goedgekeurde ISA’s toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte “Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening” van ons verslag.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

### Waardering van de vastgoedbeleggingen

#### Beschrijving van het kernpunt

De vastgoedbeleggingen vertegenwoordigen een aanzienlijk aandeel (95%) van de activa van de Groep.

Overeenkomstig de waarderingsregels en de IAS 40 norm "Vastgoedbeleggingen" worden deze vastgoedbeleggingen op de balans gewaardeerd aan de reële waarde en de wijzigingen in reële waarde, worden opgenomen in de resultatenrekening. De reële waarde van deze

## Verslag van de commissaris van 26 maart 2025 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder niveau 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde". Bepaalde hypothesen die gebruikt worden voor de waardering zijn gebaseerd op data die slechts beperkt waarneembaar zijn (de verdisconteringsvoet, de toekomstige bezettingsgraad,...) en vereisen daarom een inschatting van het management. Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen en is daarom een kernpunt van onze controle.

### Samenvatting van de uitgevoerde procedures

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van de gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne waarderingdeskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd. Specifiek hebben we:

- ▶ de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- ▶ de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan en afgestemd met de onderliggende contracten voor een steekproef;
- ▶ de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...) voor een steekproef.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 21 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



Shape the future  
with confidence

### Waardering van de derivaten

#### Beschrijving van het kernpunt

De Groep heeft renteswaps (IRS) en opties (CAPs) om zijn renterisico af te dekken op zijn schulden tegen een variabele rentevoet en heeft in de loop van het boekjaar ook termijnwisselcontracten gehad om het risico op wisselkoersschommelingen af te dekken.

De waardering van deze derivaten tegen reële waarde is een belangrijke bron van volatiliteit in het resultaat en/of het eigen vermogen. In overeenstemming met de IFRS 9 norm "Financiële Instrumenten - opname en waardering" worden deze derivaten immers gewaardeerd tegen reële waarde hetgeen overeenkomt met niveau 2 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm ("De waardering tegen reële waarde"). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve voor het deel van de IRS, waarvoor de Groep "hedge accounting" ("cash-flow hedging") toepast, dewelke toestaat dat het merendeel van de reële waarde-wijzigingen kan worden geclassificeerd onder de rubriek van het eigen vermogen ("Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS").

Het controlerisico ligt enerzijds in de complexiteit rond de waardering van deze derivaten en anderzijds in de correcte toepassing van de "hedge accounting" voor de IRS contracten die door de Groep als cash-flow hedging geclassificeerd worden en zijn daarom een kernpunt van onze controle.

#### Samenvatting van de uitgevoerde procedures

- ▶ We hebben de reële waarde van de derivaten vergeleken met de waarderingen die door de bancaire tegenpartijen werden meegedeeld, evenals de aanpassingen aan de kredietrisicofactoren en de belangrijke hypothesen en berekeningen in dit verband beoordeeld.
- ▶ Voor de correcte toepassing van de "hedge accounting" hebben we de effectiviteitstesten van de externe expert, die door de Groep werd

## Verslag van de commissaris van 26 maart 2025 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

ingezet, beoordeeld en we hebben het volume van de derivaten waarvoor "hedge accounting" toegepast wordt, vergeleken met het volume van de schulden tegen een variabele rentevoet geprojecteerd over de komende jaren, dit teneinde eventuele afdekkingoverschrijdingen te identificeren, die de toepassing van "hedge accounting" in gevaar kunnen brengen.

- ▶ Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over afgeleide instrumenten in toelichting 32 bij de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

### Waardeverminderingstest op goodwill van Hoivatilat

#### Beschrijving van het kernpunt

In januari 2020 heeft Aedifica haar Finse dochteronderneming Hoivatilat aangekocht dewelke resulteerde in het opnemen van een goodwill in de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV ten bedrage van EUR 161,7 miljoen. Aedifica heeft in 2024 een goodwill impairment opgenomen van EUR 30,2 miljoen.

Conform IAS 36 "Impairment of Assets" dient de Groep minstens jaarlijks een waardeverminderingstest uit te voeren of frequenter indien er indicatoren met betrekking tot waardevermindering aanwezig zijn. De beoordeling door het management van potentiële minderwaarden op deze geboekte goodwill, gebeurt op basis van een vergelijking van de boekwaarde van de kasstroomgenererende eenheden ("KGE's") waaraan de goodwill is toegerekend met de reële waarde min de verkoopkosten van de KGE's. De beoordeling is een schattingsproces dat inschattingen en beoordelingen vereist door het management van de gebruikte assumpties, onder andere de bepaling van de toekomstige cashflows van Hoivatilat en tevens de bepaling van de gehanteerde verdisconteringsvoet en het gebruikte indexeringspercentage, dewelke complex en subjectief zijn. Wijzigingen in deze assumpties zouden tot materiële wijzigingen kunnen leiden in de ingeschatte reële waarde min de verkoopkosten, wat een potentieel effect heeft op potentiële minderwaarden die moeten doorgevoerd worden op niveau van de goodwill en worden daarom als kernpunt van de controle beschouwd.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



Shape the future  
with confidence

#### Samenvatting van de uitgevoerde procedures

- ▶ we hebben inzicht verkregen in het proces ter identificatie door het management van impairment-indicatoren;
- ▶ we hebben de door het management gehanteerde methoden om te komen tot de reële waarde min de verkoopkosten van Hoivatilat beoordeeld evenals de redelijkheid van de voornaamste assumpties (verdisconteringsvoet, indexeringspercentage en toekomstige cashflows), met behulp van onze interne waarderingsspecialisten;
- ▶ we hebben de redelijkheid beoordeeld van de toekomstige kasstromen opgenomen in de waarderingstest op goodwill aan de hand van de historische resultaten en het beschikbaar business plan;
- ▶ we hebben geverifieerd of deze toekomstige cash flows gebaseerd zijn op business plannen die werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur;
- ▶ we hebben de mathematische accuraatheid van de waarderingsmodellen getest, alsook het besluit van het management inzake de goodwill impairment beoordeeld;
- ▶ we hebben de accuraatheid van sensitiviteitsanalyse van het management beoordeeld;
- ▶ we hebben de boekingen gerelateerd aan de goodwill impairment gereconcilieerd met de resultaten van de impairment test;
- ▶ we hebben de adequaatheid en volledigheid van de toelichtingen opgenomen in toelichting 19 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

Verslag van de commissaris van 26 maart 2025 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

#### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS Accounting Standards en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door

## Verslag van de commissaris van 26 maart 2025 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

## Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

## Verslag van de commissaris van 26 maart 2025 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- ▶ Synthese van de geconsolideerde resultaten per 31 december 2024: p.80-85
- ▶ Rapportering volgens de EPRA BPR-normen: p.195-206

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

### Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE



Shape the future  
with confidence

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

### Europees uniform elektronisch formaat (“ESEF”)

Wij hebben, overeenkomstig de norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna “ESEF”), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: “Gedelegeerde Verordening”).

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna “de digitale geconsolideerde financiële overzichten”) opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>).

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

## Verslag van de commissaris van 26 maart 2025 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 (vervolg)

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat en de markering van informatie in de digitale geconsolideerde financiële overzichten van Aedifica NV per 31 december 2024 opgenomen in het jaarlijks financieel verslag beschikbaar op het portaal van de FSMA (<https://www.fsma.be/nl/stori>) in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

### Andere vermeldingen

- ▶ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Brussel, 26 maart 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans \*  
Partner  
\* Handelend in naam van een BV

25CB00128

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



## Verslag van de commissaris over de geconsolideerde financiële ramingen van Aedifica NV

In onze hoedanigheid als commissaris van Aedifica NV (de “Vennootschap”), hebben we, op vraag van de raad van bestuur, het huidig verslag opgemaakt over de raming van de EPRA earnings per aandeel (zoals gedefinieerd in het rapport “EPRA Best Practices Recommendations (BPR) Guidelines” van september 2024 van de European Public Real Estate Association) voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2025 (de “Prognose”) van Aedifica NV vervat in het Hoofdstuk 2 “Vooruitzichten voor 2025” van de sectie “Financial review” van het jaarlijks financieel verslag van Aedifica over boekjaar 2024 zoals vastgesteld op 18 februari 2025 door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De assumpties vervat in het Hoofdstuk 2 “Vooruitzichten voor 2025” van de sectie “Financial review” van het jaarlijks financieel verslag van Aedifica leiden tot de volgende geconsolideerde raming van de EPRA earnings per aandeel voor het boekjaar 2025:

EPRA earnings, per aandeel : € 5,01.

### Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de Vennootschap.

### Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over of de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld werden op basis van de bovenvermelde assumpties. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm “International Standard on Assurance Engagements 3400” met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Aedifica NV toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



## Oordeel

We hebben een beoordeling gedaan van de EPRA earnings per aandeel van Aedifica nv voor het boekjaar 2025 in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements van toepassing op de controle van prospectieve financiële informatie. De raad van bestuur is verantwoordelijk voor de geconsolideerde financiële ramingen inclusief de assumpties hierboven aangegeven. Naar ons oordeel zijn de geconsolideerde financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde assumpties en in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2024.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Brussel, 26 maart 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans\*  
Partner  
\* Handelend in naam van een BV

25CBO0129

Verslag van de commissaris van 26 maart 2025  
over de geconsolideerde financiële ramingen  
van Aedifica NV

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



#### Assurance rapport van de onafhankelijke auditor

##### Toepassingsgebied

We werden door Aedifica nv aangesteld om een assurance opdracht met beperkte mate van zekerheid uit te voeren in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ("ISAE 3000 herzien"), hierna "de Opdracht" genoemd, om te rapporteren over (i) de toewijzing van de middelen met betrekking tot de uitgifte van duurzaamheidsinstrumenten zoals opgenomen in deel 'Financial Review', hoofdstuk 1.3.4. 'Sustainable Finance Framework' ("Voorwerp 1"), (ii) geselecteerde duurzaamheidsindicatoren zoals opgesomd in bijlage 1 ("Voorwerp 2"), en (iii) Aedifica's dubbele materialiteitsanalyse ("Voorwerp 3"), zoals gepresenteerd in het Jaarverslag van Aedifica (het "Verslag") voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024. Samen worden de voorwerpen 1, 2 en 3 in dit rapport aangeduid als "Voorwerpen", en worden gespecificeerd in bijlage 1.

Met uitzondering van wat werd beschreven in voorgaande paragraaf, die de scope van onze opdracht samenvat, hebben we geen assurance werkzaamheden uitgevoerd met betrekking tot de overige duurzaamheidsindicatoren of andere duurzaamheidsgerelateerde informatie die in het Verslag is opgenomen, en bijgevolg drukken we geen conclusie uit over deze informatie

##### Criteria toegepast door Aedifica

Voor het opstellen van de toewijzing van de middelen zoals opgenomen in hoofdstuk 1.3.4. 'Sustainable Finance Framework', heeft Aedifica de criteria voor de toewijzing van de middelen zoals toegelicht in sectie "Use of Proceeds" van Aedifica's Sustainable Finance Framework (<https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210826-Aedifica-Sustainable-Finance-Framework.pdf>) toegepast, in alle materiële opzichten (hierna "de Toewijzingscriteria").

Voor het opstellen van de duurzaamheidsindicatoren zoals opgesomd in bijlage 1 ("Voorwerp 2") heeft Aedifica de "Guidelines for the Preparation of the Sustainability Report of the Global Reporting Initiative (GRI) Standard" alsook zelf ontworpen criteria toegepast, in alle materiële opzichten (hierna "de KPI Criteria").

Ten slotte, voor het opstellen van het de dubbele materialiteitsanalyse heeft Aedifica de principes van de European Sustainability Reporting Standards ESRS 1, General Requirement 3 "Double materiality as the basis for sustainability disclosures" toegepast, in alle materiële opzichten (hierna "de DMA criteria").

Tezamen worden de Toewijzingscriteria, de KPI Criteria en de DMA criteria in dit verslag "de Criteria" genoemd

##### Verantwoordelijkheden van Aedifica

Het management van Aedifica is verantwoordelijk voor het selecteren van de Criteria alsook voor het opstellen van de Voorwerpen in overeenstemming met de Criteria, in alle materiële opzichten. Deze verantwoordelijkheid omvat het opzetten en onderhouden van interne controles, het bijhouden van adequate gegevens en het maken van schattingen die relevant zijn voor de voorbereiding van de Voorwerpen, zodanig dat het geen afwijkingen van materieel belang bevat, ongeacht of deze het gevolg zijn van fraude of fouten.

##### Verantwoordelijkheden van EY

Het is onze verantwoordelijkheid om een conclusie met beperkte mate van zekerheid te formuleren over de Voorwerpen, op basis van het bewijsmateriaal dat we hebben verkregen. Wij hebben onze assurance-opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard for Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information ("ISAE 3000 herzien"), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board.

Een assurance-opdracht met beperkte mate van zekerheid die wordt aangegaan in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien), omvat het beoordelen van de geschiktheid van het gebruik van de

Criteria door de Venootschap als basis voor de voorbereiding van het Voorwerp, het beoordelen van de risico's op een afwijking van materieel belang, hetzij als gevolg van fraude of van fouten, het formuleren van antwoorden op de beoordeelde risico's in de gegeven omstandigheden, en het evalueren van de algehele presentatie van het Voorwerp.

Een assurance opdracht met een beperkte mate van zekerheid is beperkter in scope dan een assurance opdracht met een redelijke mate van zekerheid met betrekking tot de risicobeoordelingsprocedures, met inbegrip van inzicht in de interne controle, en de procedures die worden uitgevoerd als reactie op de beoordeelde risico's.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het stellen van vragen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures. Voor een hogere mate van zekerheid, met name een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, zouden meer uitgebreide procedures nodig zijn geweest.

Onze conclusie met beperkte mate van zekerheid heeft enkel betrekking tot de Voorwerpen. Eveneens, met betrekking tot Voorwerp 1, is het niet onze verantwoordelijkheid om enige beoordeling te geven met betrekking tot:

- De gepastheid van de criteria gerelateerd aan de ICMA's Green Bond Principles 2021 ("GBP"), APLMA/LMA/LSTA's Green Loan Principles 2023 ("GLP") en ICMA's Social Bond Principles 2021 ("SBP") dewelke werden beoordeeld door V.E. in hun 'Second Party Opinion' gepubliceerd in augustus 2021 op [https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210830\\_V.E\\_SPO\\_Aedifica\\_VF\\_V3.pdf](https://aedifica.eu/wp-content/uploads/2021/08/20210830_V.E_SPO_Aedifica_VF_V3.pdf)
- Het beheer van de middelen met betrekking tot de uitgegeven duurzaamheidsinstrumenten voor toewijzing of het gebruik van deze middelen na toewijzing.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE



#### Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

We hebben onze onafhankelijkheid behouden en bevestigen dat we hebben voldaan aan de vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants van de International Ethics Standards Board for Accountants, en dat we over de vereiste competenties en ervaring beschikken om deze assurance opdracht uit te voeren.

Ons kantoor past de norm "International Standard on Quality Management 1" toe, die ons verplicht om een systeem van kwaliteitsmanagement op te zetten, te implementeren, en uit te voeren, inclusief met betrekking tot beleidslijnen of procedures tot naleving van ethische vereisten, professionele normen, en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

#### Beschrijving van de uitgevoerde procedures

De werkzaamheden die bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Bijgevolg is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid zou zijn uitgevoerd.

Een opdracht met een beperkte mate van zekerheid bestaat uit het inwinnen van inlichtingen, voornamelijk bij personen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van het Voorwerp en de bijbehorende informatie, en het toepassen van analytische en andere passende procedures.

Procedures die werden uitgevoerd omvatten onder meer:

- Het verkrijgen van inzicht in de rapportageprocessen voor de Voorwerpen;
- Het interviewen van het management en relevante medewerkers op bedrijfsniveau die verantwoordelijk zijn voor het consolideren en uitvoeren van interne controleprocedures met betrekking tot de Voorwerpen;
- Het interviewen van relevante medewerkers die verantwoordelijk zijn voor het rapporteren van de

Voorwerpen aan de relevante medewerkers op bedrijfsniveau;

- Het evalueren van de consistente toepassing van de Criteria;
- Het verkrijgen van interne en externe documentatie die reconciliëren met de Voorwerpen;
- Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in de Voorwerpen op geconsolideerd niveau en, indien dit in de gegeven omstandigheden passend werd geacht, op een meer gedetailleerd niveau;
- Het uitvoeren van beperkte detailtests en het herleiden van de inputinformatie tot ondersteunende facturen of ander bewijsmateriaal;
- Evalueren van de algemene presentatie van de Voorwerpen.

Uitgevoerde additionele procedures met betrekking tot Voorwerp 3 omvatten o.a.:

- Beoordeling van de stakeholder engagement en het in kaart brengen van de waardeketen die door het management is uitgevoerd ter ondersteuning van de dubbele materialiteitsanalyse;
- Evaluatie van de materialiteitsbeoordeling die door de Venootschap wordt uitgevoerd aan de hand van de principes van financiële materialiteit en impactmaterialiteit, met inbegrip van het vaststellen van de materialiteitsdrempels, resulterend in de identificatie van materiële impacten, risico's en opportuniteiten ("IRO's");

- Het verkrijgen van interne en externe documentatie ter ondersteuning van de identificatie van de materiële IRO's die de uitkomst vormen van de dubbele materialiteitsanalyse.

Voor deze drie Voorwerpen zijn wij van mening dat het verkregen bewijs voldoende en geschikt is om een basis te vormen voor onze conclusie met beperkte mate van zekerheid.

#### Conclusie

Op basis van onze beoordeling is ons niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de Voorwerpen, opgenomen in het jaarverslag van Aedifica voor de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2024, niet zijn opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, in overeenstemming met de Criteria.

Brussel, 26 maart 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Vertegenwoordigd door

Christophe Boschmans\*  
Partner  
\* Handelend in naam van een BV

25CB00130

# INHOUD

---

## INHOUD

---

## HOUSING WITH CARE

---

## DIT IS AEDIFICA

---

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

---

## ONZE AANPAK VAN MVO

---

## BUSINESS REVIEW

---

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

---

## RISICFACTOREN

---

## JAARREKENING

---

## BIJKOMENDE INFORMATIE



Shape the future  
with confidence

### Bijlage 1 – Specificatie van de Voorwerpen

#### Voorwerp 1. Toewijzing van middelen

Deel 'Financial review', Hoofdstuk 1.3.4 Sustainable Finance Framework

- Toewijzing van de middelen ( 2 tabellen)
- Verdeling volgens categorie
- Verdeling volgens geografisch gebied
- Verdeling nieuwe financiering vs herfinanciering
- Verdeling van in aanmerking komende activa
- Selectiecriteria

#### Voorwerp 2. Geselecteerde KPIs

Deel 'Partners', hoofdstuk 2.1. "Relaties met exploitanten"

- Huurcontracten met een zorgkwaliteitsverbintenis

Deel 'Organisatie', hoofdstuk 2.3. "Gezondheid & Welzijn"

- Verzuimpercentage

Deel 'Portefeuille', Hoofdstuk 2.5. Betere gebouwcertificering

- EPC-dekking
- Verdeling volgens EPC-niveau (2 tabellen)

#### Voorwerp 3. Dubbele Materialiteitsanalyse

Deel 'Onze aanpak van MVO', Hoofdstuk 2 DMB



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 4. Permanente documenten

## 4.1 Algemene informatie

### 4.1.1 Benaming (Artikel 1 van de statuten)

De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming 'AEDIFICA'.

De Vennootschap is een openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap ('Openbare GVV' of 'GWV'), in de zin van de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (de 'GVV Wet') waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglemeerde markt.

De benaming van de Vennootschap en het geheel van de documenten die van haar uitgaan, wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden 'openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'openbare GVV naar Belgisch recht' of 'OGVV naar Belgisch recht'.

De Vennootschap is onderworpen aan de GVV Wet en aan het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglemeerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (het 'GVV Koninklijk Besluit') (de 'GVV Wet' en het 'GVV Koninklijk Besluit', hierna samen 'de GVV-wetgeving').

### 4.1.2 Zetel, e-mailadres en website (Artikel 2 van de statuten)

De zetel is gevestigd te 1040 Brussel, Belliardstraat 40 (bus 11). De raad van bestuur is bevoegd de zetel van de Vennootschap binnen België te verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel van de Vennootschap wordt verplaatst naar een ander Gewest. In dat laatste geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen. Indien ten gevolge van de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de vereisten voor een statutenwijziging. De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten.

De Vennootschap kan, in toepassing en binnen de perken van artikel 2:31 Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: [shareholders@aedifica.eu](mailto:shareholders@aedifica.eu). De raad van bestuur kan het e-mailadres van de Vennootschap wijzigen in overeenstemming met het WVV.

De website van de Vennootschap is: [www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu). De informatie op de website van de Vennootschap is niet opgenomen door middel van verwijzing in, en maakt geen deel uit van, dit document als Universeel Registratiedocument.

### 4.1.3 Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica werd opgericht door Bank Degroof NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleden voor meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061. Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financier- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA. Op 17 oktober 2014 werd Aedifica as GVV erkend door de FSMA.

### 4.1.4 Ondernemingsnummer en Legal Entity Identifier

De Vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501 en heeft 529900DTKNXL0AXQFN28 als Legal Entity Identifier (LEI).

### 4.1.5 Duur (Artikel 5 van de statuten)

De Vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

### 4.1.6 Voorwerp van de Vennootschap (Artikel 3 van de statuten)

De Vennootschap heeft tot uitsluitend voorwerp:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de Wet (onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-wetgeving);
- (c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
  - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten;
  - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zgn. 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;
  - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zgn. 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of
  - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken m.b.t. gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
    - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, om invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
    - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
- (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, (laten) ontwikkelen, (laten) oprichten, (laten) beheren, (laten) uitbaten of ter beschikking stellen van:
  - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en daarmee verband houdende goederen;
  - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

- (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De Vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV Wet, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De Vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle vastgoed zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op vastgoed, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de GVV-wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

#### 4.1.7 Verbodsbepalingen (Artikel 4 van de statuten)

De Vennootschap mag niet:

- optreden als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- financiële instrumenten uitlenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het Belgisch koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
- financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen;
- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die haar overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

#### 4.1.8 Boekjaar (Artikel 28 van de statuten)

Het boekjaar vangt aan op één januari eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar maakt de raad van bestuur een inventaris alsook de jaarrekening op.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap die de geconsolideerde rekeningen en het verslag van de commissaris bevatten, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld, in overeenstemming met de bepalingen die toepasselijk zijn op emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot de verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV-wetgeving.

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de Vennootschap en de jaarrekeningen worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd. De aandeelhouders hebben het recht om een gratis kopie van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen te verkrijgen op de zetel.

#### 4.1.9 Algemene vergaderingen (Artikels 18 en 19 van de statuten)

De gewone algemene vergadering wordt gehouden op de **tweede dinsdag van de maand mei om 15 uur** op de plaats aangeduid in de oproeping. Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur. De bijzondere of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur. De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het WVV, is vastgelegd op 10% van het kapitaal. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het WVV voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het WVV opgesteld en medegedeeld.

#### 4.1.10 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de GVV's in het algemeen en van de residentiële GW's in het bijzonder kan het Aedifica-aandeel een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

#### 4.1.11 Erkende commissaris

De commissaris van Aedifica die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Christophe Boschmans, partner, met maatschappelijke zetel te Kouterveldstraat 7B, 1831 Diegem.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de Vennootschap.

De erkende commissaris werd voor drie jaar benoemd tijdens de gewone algemene vergadering van 14 mei 2024 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 142.000 € excl. BTW per jaar (zie toelichting 7 voor meer informatie m.b.t. de vergoeding van de commissaris).

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 4.1.12 Waarderingsdeskundigen

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door elf onafhankelijke waarderingsdeskundigen:

- **Cushman & Wakefield Belgium NV**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GWV-wetgeving) door de heer Gregory Lamarche, met zetel te Marnixlaan 23 (5<sup>de</sup> verdieping), 1000 Brussel;
- **Stadim BV**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Nicolas Janssens, met zetel te Mechelsesteenweg 180, 2018 Antwerpen;
- **Savills Advisory Services GmbH & Co. KG**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Thomas Berger, met zetel te Taunusanlage 18, 60325 Frankfurt;
- **C&W (UK) LLP German Branch**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GWV-wetgeving) door de heer Peter Fleischmann, met zetel te Rathenauplatz 1, 60313 Frankfurt;
- **Cushman & Wakefield Netherlands BV**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Fabian Pouwelse, met zetel te Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam;
- **Capital Value Taxaties BV**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GWV-wetgeving) door de heer Rik Rozendal en de heer Ian Ijnzen, met zetel te Maliebaan 85, 3581 CG Utrecht;
- **KNIGHT FRANK LLP**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Kieren Cole en de heer Andrew Sage, met zetel te 55 Baker Street, London W1U 8AN;
- **REnium Advisors Oy** (een dochteronderneming van Cushman & Wakefield), die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Ville Suominen, met zetel te Keskuskatu 1 A, FI-00100, Helsinki;
- **Cushman & Wakefield Sweden AB**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wetgeving) door de heer Mårten Lizén, met zetel te Regeringsgatan 59, 103 59 Stockholm;
- **CBRE Unlimited Company**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GWV-wetgeving) door mevrouw Janice Riordan, met zetel te 1 Burlington Road (3<sup>de</sup> verdieping Connaught House), Dublin 4;
- **Jones Lang LaSalle España SA**, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GWV-wetgeving) door mevrouw Lourdes Pérez Carrasco en de heer Felix Painchaud, met zetel te Paseo de la Castellana 79, 28046 Madrid.

Conform de GVV-wetgeving schatten de waarderingsdeskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ('reële waarde') van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

Sinds 1 januari 2011 wordt de bezoldiging van de waarderingsdeskundigen exclusief BTW bepaald op basis van een forfait per soort van de getaxeerde goederen.

### Evaluatiemethodes

Voor de evaluaties wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen:

- Toepassing van een kapitalisatiepercentage op de geschatte huurwaarde, aangepast voor feitelijke afwijkingen met betrekking tot huurinkomsten en exploitatiekosten op 'going concern'-basis.
- Berekening van de huidige waarde van toekomstige kasstromen op basis van aannames over toekomstige inkomsten (DCF-methode) en exitwaarde. De disconteringsfactor houdt rekening met de rentevoet op de financiële markt en met een risicopremie die specifiek is voor vastgoedbeleggingen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.
- De schattingen worden ook getoetst aan de prijzen bij de verkoop van vergelijkbaar vastgoed, waarbij rekening wordt gehouden met afwijkingen als gevolg van verschillen in de kenmerken van het vastgoed.
- Ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

### 4.1.13 Financiële diensten

Aedifica heeft overeenkomsten voor financiële diensten afgesloten met de volgende bank:

- ABN AMRO, gelegen te Gustav Mahlerlaan 10 (P.O. Box 283) in 1000 Amsterdam ('main paying agent' & neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering)

In 2024 bedroeg de vergoeding voor financiële diensten 50 k€ (50 k€ in het boekjaar 2023).

### 4.1.14 Plaatsen waar documenten publiek beschikbaar zijn

De statuten liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap.

Aedifica's statutaire en geconsolideerde rekeningen worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake de benoemingen en herroepingen van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De oproepingen voor de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen. Die oproepingen en alle andere documenten m.b.t. de algemene vergaderingen kunnen worden geraadpleegd op de website. Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de Groep zijn ook beschikbaar op de website. De verslagen van de commissaris en de waarderingsdeskundigen worden gepubliceerd in het jaarverslag dat op de website kan worden geraadpleegd.

Tijdens de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op het hoofdkantoor van de Vennootschap of op de website ([www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)):

- de oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- de historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de twee boekjaren die aan de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 4.1.15 Informatie opgenomen door verwijzing

De volgende informatie is in dit jaarlijks verslag 2024 opgenomen door verwijzing en is beschikbaar op Aedifica's hoofdkantoor en op de [website van de Vennootschap](#). De onderstaande tabel verwijst steeds naar de Nederlandstalige online versies van de documenten, zoals beschikbaar op de website.

#### Bedrijfsactiviteiten

##### Jaarlijks verslag 2023

Aedifica in 2023 (p15-18)  
Strategie & waardecreatie (p19-25)  
Business review (p26)  
Financial review – 1.1 Investerings (p63-66)  
Portefeuille – 1. Onze portefeuille op 31 december 2023 (p28-32)  
Bijkomende informatie – 2. Overzicht van de vastgoedbeleggingen (p192-209)

##### Jaarlijks verslag 2022

Aedifica in 2022 (p18-23)  
Strategie & waardecreatie (p24-33)  
Business review (p34)  
Financial review – 1.1 Investerings (p78-83)  
Portefeuille – 1. Onze portefeuille op 31 december 2022 (p38-43)  
Bijkomende informatie – 2. Overzicht van de vastgoedbeleggingen (p222-232)

#### Belangrijkste markten

##### Jaarlijks verslag 2023

Onze portefeuille (p28-37)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening –3. Operationele segmenten (p133-135)

##### Jaarlijks verslag 2022

Onze portefeuille (p38-49)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening –3. Operationele segmenten (p154-156)

#### Investerings en desinvesteringen

##### Jaarlijks verslag 2023

Financial review – 1.1 Investerings en desinvesteringen in 2023 (p63-65)  
Financial review – 1.2 Investerings en desinvesteringen na 31 december 2023 (p66)  
Portefeuille – 1. Onze portefeuille op 31 december 2023 (p28-32)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 38. Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen (p161)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening –39. Gebeurtenissen na balansdatum (p162)

##### Jaarlijks verslag 2022

Financial review – 1.1.1 Investerings, opleveringen en desinvesteringen in 2022 (p78-82)  
Financial review – 1.1.2 Belangrijke gebeurtenissen na 31 december 2022 (p83)  
Portefeuille – 1. Onze portefeuille op 31 december 2022 (p38-43)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 38. Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen (p187)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening –39. Gebeurtenissen na balansdatum (p188)

#### Verklaring van de commissaris

##### Jaarlijks verslag 2023

Bijkomende informatie – 3. Externe verificatie – 3.2 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 (p212-220)

##### Jaarlijks verslag 2022

Bijkomende informatie – 3. Externe verificatie – 3.2 Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 (p235-242)

#### Financiële toestand en bedrijfsresultaten

##### Jaarlijks verslag 2023

Financial review – 1.1 Investerings en desinvesteringen in 2023 (p63-65)  
Financial review – 1.2 Investerings en desinvesteringen na 31 december 2023 (p66)  
Financial review – 1.3 Beheer van de financiële middelen (p67-69)  
Financial review – 1.4 Synthese van de geconsolideerde resultaten (p70-75)  
Onze portefeuille (p28-37)  
Bijkomende informatie – 1. Rapportering volgens de EPRA BPR-normen (p180-191)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 44. Alternatieve prestatemaatstaven (p168-171)  
Bijkomende informatie – 3. Externe verificatie – 3.1 Verslag van de waarderingsdeskundigen (p210-211)  
Bijkomende informatie – 4. Permanente documenten – 4.1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand (p227)  
Bijkomende informatie – 4. Permanente documenten – 4.1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica (p227)

##### Jaarlijks verslag 2022

Financial review – 1.1 Investerings (p78-83)  
Financial review – 1.2 Beheer van de financiële middelen (p84-85)  
Financial review – 1.3 Synthese van de geconsolideerde resultaten (p86-89)  
Onze portefeuille (p38-49)  
Bijkomende informatie – 1. Rapportering volgens de EPRA BPR-normen (p208-221)  
Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 44. Alternatieve prestatemaatstaven (p195-197)  
Bijkomende informatie – 3. Externe verificatie – 3.1 Verslag van de waarderingsdeskundigen (p233-234)  
Bijkomende informatie – 4. Permanente documenten – 4.1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand (p249)  
Bijkomende informatie – 4. Permanente documenten – 4.1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica (p249)

#### Historische financiële informatie

##### Jaarlijks verslag 2023

Jaarrekening (p121-178)

##### Jaarlijks verslag 2022

Jaarrekening (p140-205)

#### Dividendbeleid

##### Jaarlijks verslag 2023

Financial review – 2. Vooruitzichten voor 2024 (p77-78)  
Financial review – 3. Prestaties op de beurs – 3.2 Dividend & roerende voorheffing (p81)

##### Jaarlijks verslag 2022

Financial review – 2. Vooruitzichten voor 2023 (p91)  
Financial review – 3. Prestaties op de beurs – 3.2 Dividend (p94)

#### Transacties met verbonden partijen

##### Jaarlijks verslag 2023

Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 7. Algemene kosten – Transacties met verbonden partijen (p138)

##### Jaarlijks verslag 2022

Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 7. Algemene kosten – Transacties met verbonden partijen (p159)

#### Werknemers

##### Jaarlijks verslag 2023

Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 7. Algemene kosten – Personeelskosten (p138)

##### Jaarlijks verslag 2022

Jaarrekening – 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening – 7. Algemene kosten – Personeelskosten (p160)



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 4.1.16 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

### 4.1.17 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig artikelen 7:153 en 7:155 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 7:130 en 7:139 WVW bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website van de Vennootschap worden geraadpleegd.

### 4.1.18 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica

Zie het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit jaarlijks verslag.

### 4.1.19 Geschiedenis en evolutie van de Vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Aedifica

Ter vervollediging van sectie 4.1.3 hierboven, wordt de geschiedenis van Aedifica getekend door haar beursintroduktie op 23 oktober 2006 (zie hoofdstuk 'Prestaties op de beurs' in dit jaarlijks verslag) en door de talrijke acquisities die de Groep sinds haar oprichting heeft uitgevoerd (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen op de website van de Groep) en die geleid hebben tot een vastgoedportefeuille van meer dan 6,2 miljard €.

### 4.1.20 Stemrechten van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Aedifica NV beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal.

### 4.1.21 Wettelijke beperkingen op de overdracht van aandelen

Er zijn geen wettelijke beperkingen op de overdracht van Aedifica-aandelen.

## 4.2 Kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen <sup>1</sup>
7 november 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroof en GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		<b>2.500.000,00</b>	<b>2.500</b>
29 december 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4.750.000,00	4.750
	Fusie door opslorping van nv 'Jacobs Hotel Company'	100.000,00	278
	Fusie door opslorping van nv 'Oude Burg Company'	3.599.587,51	4.473
	Incorporatie in het kapitaal v/h bedrag v/d meerwaarde v/d herevaluatie en de beschikbare reserve	4.119.260,93	
	Kapitaalvermindering	-4.891.134,08	
		<b>10.177.714,36</b>	<b>12.001</b>
23 maart 2006	Fusie door opslorping van nv 'Sablon-Résidence de l'Europe'	1.487.361,15	11.491
	Fusie door opslorping van nv 'Bertimo'	1.415.000,00	3.694
	Fusie door opslorping van nv 'Le Manoir'	1.630.000,00	3.474
	Fusie door opslorping van nv 'Olphi'	800.000,00	2.314
	Fusie door opslorping van nv 'Services et Promotion de la Vallée (SPV)'	65.000,00	1.028
	Fusie door opslorping van nv 'Emmane'	2.035.000,00	5.105
	Fusie door opslorping van nv 'Ixelinvest'	219,06	72
	Fusie door opslorping van nv 'Imfina'	1.860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van nv 'Immo'	908.000,00	908
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Laken - Nieuwbrug en de Goede 24-28)	10.915.000,00	10.915
		<b>31.935.155,52</b>	<b>53.510</b>
24 mei 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Louiza 331-333)	8.500.000,00	8.500
		<b>40.435.155,52</b>	<b>62.010</b>
17 augustus 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Laken 119 en 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Financière Wavrienne'	5.400.000,00	5.400
	Fusie door gemengde splitsing van nv 'Château Chenois'	123.743,15	14.377
	Fusie door opslorping van nv 'Medimmo'	1.000.000,00	2.301
	Fusie door opslorping van nv 'Cledixa'	74.417,64	199
	Fusie door opslorping van nv 'Société de Transport et du Commerce en Afrique'	62.000,00	1.247
	Fusie door gemengde splitsing van nv 'Hôtel Central & Café Central'	175.825,75	6.294
		<b>48.556.142,06</b>	<b>93.113</b>
26 september 2006	Splitsing van het aantal aandelen door 25	48.556.142,06	2.327.825
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Hoogstraat & Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		<b>59.906.142,06</b>	<b>2.611.575</b>
3 oktober 2006	Kapitaalverhoging door geldelijke inbreng	23.962.454,18	1.044.630
		<b>83.868.596,24</b>	<b>3.656.205</b>
27 maart 2007	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Oudergem 237, 239-241, 266 & 272, Platanen 6 & Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		<b>88.780.568,24</b>	<b>3.761.453</b>

1. Aandelen zonder nominale waarde.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen <sup>1</sup>
17 april 2007	Fusie door opslorping van nv 'Legrand CPI' Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Livorno 14, 20-24)	337.092,73	57.879
		2.100.000,00	44.996
		<b>91.217.660,97</b>	<b>3.846.328</b>
28 juni 2007	Fusie door opslorping van nv 'Alcasena' Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Ring)	2.704.128,00	342.832
		3.000.000,00	68.566
		<b>96.921.788,97</b>	<b>4.275.726</b>
30 november 2007	Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Feninvest' Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Résidence du Golf'	1.862.497,95	44.229
		5.009.531,00	118.963
		<b>103.793.817,92</b>	<b>4.438.918</b>
30 juli 2008	Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Famifamenne' Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Rouimmo'	2.215.000,00	50.387
		1.185.000,00	26.956
		<b>107.193.817,92</b>	<b>4.516.261</b>
30 juni 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Gaerveld serviceflats)	2.200.000,00	62.786
		<b>109.393.817,92</b>	<b>4.579.047</b>
30 december 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		<b>114.343.817,92</b>	<b>4.708.157</b>
30 juni 2010	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de nv's 'Carbon', 'Eburon', 'Hotel Ecu' & 'Eurotel' Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'Carlinvest'	11.239.125,00	273.831
		2.200.000,00	51.350
		<b>127.782.942,92</b>	<b>5.033.338</b>
15 oktober 2010	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	51.113.114,26	2.013.334
		<b>178.896.057,18</b>	<b>7.046.672</b>
8 april 2011	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		<b>180.723.071,24</b>	<b>7.090.323</b>
29 juni 2011	Fusie door opslorping van nv 'IDM A'	24.383,89	592
		<b>180.747.455,13</b>	<b>7.090.915</b>
5 oktober 2011	Inbreng in natura van de aandelen van nv 'SIRACAM'	3.382.709,00	86.293
		<b>184.130.164,13</b>	<b>7.177.208</b>
12 juli 2012	Gemengde splitsing van nv 'S.I.F.I. LOUISE'	800.000,00	16.868
		<b>184.930.164,13</b>	<b>7.194.076</b>
7 december 2012	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	69.348.785,78	2.697.777
		<b>254.278.949,91</b>	<b>9.891.853</b>
24 juni 2013	Fusie door overneming van nv 'Terinvest' Fusie door overneming van de GCV 'Kasteelhof-Futuro'	10.398,81	8.622
		3.182,80	3.215
		<b>254.292.531,52</b>	<b>9.903.690</b>
12 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		<b>266.451.483,52</b>	<b>10.162.165</b>
30 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Tienen)	4.000.000,00	86.952
		<b>270.451.483,52</b>	<b>10.249.117</b>
24 november 2014	Keuzedividend	5.763.329,48	218.409
		<b>276.214.813,00</b>	<b>10.467.526</b>
4 december 2014	Fusie door gedeeltelijke splitsing van nv 'La Réserve Invest'	12.061.512,94	457.087
		<b>288.276.325,94</b>	<b>10.924.613</b>
29 juni 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	82.364.664,56	3.121.318
		<b>370.640.990,50</b>	<b>14.045.931</b>
2 oktober 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Opwijk)	523.955,84	19.856
		<b>371.164.946,34</b>	<b>14.065.787</b>
17 december 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		<b>373.913.286,80</b>	<b>14.169.939</b>

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen <sup>1</sup>
24 maart 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		<b>374.496.272,11</b>	<b>14.192.032</b>
2 december 2016	Keuzedividend	3.237.042,22	122.672
		<b>377.733.314,33</b>	<b>14.314.704</b>
8 december 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952
		<b>379.473.641,45</b>	<b>14.380.656</b>
28 maart 2017	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	94.868.410,37	3.595.164
		<b>474.342.051,82</b>	<b>17.975.820</b>
7 juni 2018	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Smakt en Velp)	5.937.488,85	225.009
		<b>480.279.540,67</b>	<b>18.200.829</b>
20 november 2018	Keuzedividend	6.348.821,62	240.597
		<b>486.628.362,29</b>	<b>18.441.426</b>
7 mei 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	162.209.454,10	6.147.142
		<b>648.837.816,39</b>	<b>24.588.568</b>
20 juni 2019	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (opstalrecht van Bremdael)	332.222,20	12.590
		<b>649.170.038,59</b>	<b>24.601.158</b>
28 april 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	64.916.982,75	2.460.115
		<b>714.087.021,34</b>	<b>27.061.273</b>
10 juli 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Klein Veldekens)	11.494.413,08	435.596
		<b>725.581.434,42</b>	<b>27.496.869</b>
27 oktober 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	145.116.265,78	5.499.373
		<b>870.697.700,20</b>	<b>32.996.242</b>
17 december 2020	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (De Gouden Jaren)	2.383.608,51	90.330
		<b>873.081.308,71</b>	<b>33.086.572</b>
15 juni 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	73.885.794,65	2.800.000
		<b>946.967.103,36</b>	<b>35.886.572</b>
29 juni 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Domaine de la Rose Blanche)	4.868.335,01	184.492
		<b>951.835.438,37</b>	<b>36.071.064</b>
8 september 2021	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Portefeuille van specialistische residentiële zorgcentra in Zweden)	6.256.358,83	237.093
		<b>958.091.797,20</b>	<b>36.308.157</b>
18 mei 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Résidence Véronique)	1.957.234,71	74.172
		<b>960.049.031,91</b>	<b>36.382.329</b>
29 juni 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	77.184.267,63	2.925.000
		<b>1.037.233.299,54</b>	<b>39.307.329</b>
6 juli 2022	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (2 Militza-panden)	14.458.236,18	547.914
		<b>1.051.691.535,72</b>	<b>39.855.243</b>
31 mei 2023	Keuzedividend	10.013.477,88	379.474 <sup>2</sup>
		<b>1.061.705.013,60</b>	<b>40.234.717</b>
4 juli 2023	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	193.037.246,42	7.315.402 <sup>3</sup>
		<b>1.254.742.260,02</b>	<b>47.550.119</b>

1. Aandelen zonder nominale waarde.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### 4.3 Uittreksels uit de statuten

#### 4.3.1 Onderschreven & volgestort kapitaal (Artikel 6.1 van de statuten)

Het kapitaal is vastgesteld op één miljard tweehonderdvierenvijftig miljoen zeventienhonderdtweeënveertigduizend tweehonderdzestig euro en drie eurocent (1.254.742.260,03 €). Het is vertegenwoordigd door zeventienhonderdvijftigduizend honderdnegentiën (47.550.119) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder één/zeventienhonderdvijftigduizend honderd negentiende (47.550.119<sup>de</sup>) van het kapitaal vertegenwoordigen. De aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort.

#### 4.3.2 Verwerving en vervreemding van eigen effecten (Artikel 6.2 van de statuten)

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verwerven, in pand nemen of vervreemden.

De raad van bestuur is gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 14 mei 2024 tot goedkeuring van deze machtiging in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 75% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van de transactie, noch hoger dan 125% van het gemiddelde van de koers van de laatste dertig dagen van de notering van het aandeel vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap in toepassing van deze machtiging aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten of in pand hebben die meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen.

Voor zover als nodig, is de raad van bestuur tevens expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden aan het personeel. De raad van bestuur is bovendien expliciet gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben te vervreemden aan één of meerdere bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of haar dochtervennootschappen.

De machtigingen onder lid 2. en lid 3. gelden voor de raad van bestuur van de Vennootschap, voor de rechtstreekse en de onrechtstreekse dochtervennootschappen van de Vennootschap, en voor elke derde handelend in eigen naam maar voor rekening van die vennootschappen.

#### 4.3.3 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het WWV en de GVV-wetgeving.

##### (a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4 van de statuten, en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders beperkt of opgeheven worden mits er, in de mate waarin de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in de GVV-wetgeving:

- 1 ) het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2 ) het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3 ) uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd;
- 4 ) de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht onder de volgende voorwaarden in elk geval niet te worden verleend bij een inbreng in geld:

- 1 ) de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
- 2 ) het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van 12 maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht evenmin te worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

##### (b) Inbreng in natura

Zonder afbreuk te doen aan de voorschriften van het WWV moeten overeenkomstig de GVV-wetgeving de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1 ) de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag met betrekking tot de inbreng in natura, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2 ) de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste 4 maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum. Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2) (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in zijn bijzonder verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

- 3 ) indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5 van de statuten, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden; en
- 4 ) het onder punt 1 ) bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, de nettowaarde per aandeel en het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving zijn deze bijkomende voorwaarden niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

#### 4.3.4 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

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

- 1 ) 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 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 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 toegestane kapitaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd (met andere woorden dat de som van de kapitaalverhogingen met toepassing van voorgestelde machtigingen in totaal niet hoger kan zijn dan het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging heeft goedgekeurd).

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van twee jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 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 GVV-regelgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten, die aanleiding kunnen geven tot de creatie van dezelfde effecten.

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg van derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschaff worden dan met een beslissing van de algemene vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, zelfs ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan de leden van het personeel van de Vennootschap of één van haar dochtervennootschappen, mits er, in de mate waarin de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dat onherleidbare toewijzingsrecht aan de voorwaarden die de GVV-wetgeving en artikel 6.3. (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft in elk geval niet te worden verleend in die gevallen van inbreng in geld beschreven in artikel 6.3. (a) lid 2 en lid 3 van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden overeenkomstig de voorwaarden van de GVV-wetgeving en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 (b) van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

#### 4.3.5 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)

Overeenkomstig de GVV-wetgeving zijn de bijzondere voorwaarden van artikel 6.3 (b) van de statuten in geval van inbreng in natura mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waarnaar de GVV-wetgeving in deze specifieke context verwijst.

#### 4.3.6 Kapitaalvermindering (Artikel 6.6 van de statuten)

Aedifica mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

#### 4.3.7 Aard van de aandelen (Artikel 7 van de statuten)

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder. De aandeelhouders kunnen op elk ogenblik schriftelijk de omzetting vragen van aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen of omgekeerd.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de Vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm.



# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### 4.3.8 Andere effecten (Artikel 8 van de statuten)

De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet door of krachtens de wet zijn verboden, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van de GVV-wetgeving.

#### 4.3.9 Notering en openbaarheid van de belangrijke deelnemingen (Artikel 9 van de statuten)

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt, overeenkomstig de GVV-wetgeving.

Conform artikel 18 van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen gelden de wettelijk voorziene drempelwaarden.

Behoudens de in de wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven. De stemrechten verbonden aan de niet gemelde effecten zijn opgeschort.

#### 4.3.10 Bijeenroeping (Artikel 19 van de statuten)

De algemene vergadering komt samen door oproeping door de raad van bestuur.

De drempel vanaf wanneer één of meerdere aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meerdere voorstellen voor te leggen, en dit conform het WVV, is vastgelegd op 10% van het kapitaal. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het WVV voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen.

De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen opgesteld en medegedeeld.

#### 4.3.11 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 20 van de statuten)

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum'), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeninginstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun voornemen aan de Vennootschap, of de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, kenbaar maken via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht, uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een erkende rekeninghouder of vereffeninginstelling, waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum op naam van de aandeelhouder in hun rekeningen zijn ingeschreven, en waarvoor de aandeelhouder heeft aangegeven te willen deelnemen aan de algemene vergadering. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping, of, in voorkomend geval, door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

In de gevallen waarin de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, hebben de aandeelhouders het recht om op afstand deel te nemen aan een algemene vergadering door middel van een door de vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. Dit elektronisch communicatiemiddel moet de aandeelhouder in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. Indien de oproeping dit uitdrukkelijk bepaalt, zal dit elektronisch communicatiemiddel de aandeelhouder ook in staat stellen om deel te nemen aan de beraadslagingen en om zijn vraagrecht uit te oefenen. Indien het recht wordt verleend om op afstand aan een algemene vergadering deel te nemen, bepaalt hetzij de oproeping, hetzij een door de aandeelhouder raadpleegbaar document waarnaar de oproeping verwijst (zoals bijvoorbeeld de website van de vennootschap) tevens op welke wijze(n) de vennootschap de hoedanigheid van aandeelhouder en de identiteit van de persoon die aan de vergadering wenst deel te nemen, zal controleren en waarborgen, alsook op welke wijze(n) zij zal vaststellen dat een aandeelhouder aan de algemene vergadering deelneemt en als aanwezig zal worden beschouwd. Teneinde de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen, kan de oproeping (of het document waarnaar de oproeping verwijst) tevens bijkomende voorwaarden stellen.

#### 4.3.12 Stemming door volmacht (Artikel 21 van de statuten)

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is.

De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen.

De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering worden meegedeeld aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of op de wijze specifiek vermeld in de oproeping.

Indien meerdere personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht verbonden aan dit aandeel schorsen tot één persoon als titularis is aangeduid voor de uitoefening van het stemrecht.

Indien een effect in vruchtgebruik werd gegeven, dan worden alle daaraan verbonden rechten, met inbegrip van het eventuele stemrecht, het recht om deel te nemen aan kapitaalverhogingen en het recht om de omzetting te vragen van aandelen (naar aandelen op naam/gedematerialiseerde aandelen) door de vruchtgebruiker(s) en de blote eigenaar(s) gezamenlijk uitgeoefend, behoudens andersluidende bepaling in een testament, schenkingsakte of overige overeenkomst. In dat laatste geval dienen de blote eigenaar(s) en/of de vruchtgebruiker(s) de Vennootschap schriftelijk in kennis te stellen van deze regeling.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### 4.3.13 Stemming op afstand vóór de algemene vergadering (Artikel 22 van de statuten)

Voor zover de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in de oproepingsbrief, zullen de aandeelhouders gemachtigd zijn om vóór de algemene vergadering per brief, via de vennootschapswebsite of op de wijze vermeld in de oproeping te stemmen op afstand, door middel van een formulier ter beschikking gesteld door de Vennootschap. Het formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn/haar woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (met inbegrip van de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden, evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering. De raad van bestuur stelt in voorkomend geval de modaliteiten vast volgens dewelke de hoedanigheid en de identiteit van de aandeelhouder wordt gecontroleerd.

#### 4.3.14 Bureau (Artikel 23 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij diens afwezigheid door de bestuurder aangesteld door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige aanwezige bestuurders vervolledigen het bureau.

#### 4.3.15 Aantal stemmen (Artikel 24 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door de wet.

#### 4.3.16 Beraadslaging (Artikel 25 van de statuten)

Geen enkele vergadering kan geldig beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda voorkomen. De algemene vergadering kan op geldige wijze beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behoudens in gevallen waarin door het WVV een aanwezigheidsquorum wordt vereist. De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen van de statuten als minstens de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Als deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze, ongeacht het aandeel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen. Tenzij een wettelijke bepaling anders voorschrijft, worden alle beslissingen genomen door de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen. Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend. Stemmen gebeurt bij handopsteking of door naamafroeping tenzij de algemene vergadering er bij eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten. Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door of namens elk van hen.

#### 4.3.17 Notulen (Artikel 26 van de statuten)

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom verzoeken. Kopieën van de notulen van de algemene vergadering bestemd voor derden worden ondertekend door één of meerdere bestuurders.

#### 4.3.18 Algemene vergadering van de obligatiehouders (Artikel 27 van de statuten)

De bepalingen in dit artikel zijn enkel en alleen van toepassing op obligaties, voor zover de uitgiftevoorwaarden van de obligaties hiervan niet afwijken.

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten eveneens de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die een vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het WVV. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het WVV nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

#### 4.3.19 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De Vennootschap keert aan haar aandeelhouders, binnen de grenzen toegelaten door het WVV en de GVV-wetgeving, een dividend uit waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

#### 4.3.20 Interimdividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

#### 4.3.21 Ontbinding – vereffening

##### Artikel 31 – Verlies van kapitaal

Wanneer ten gevolge van geleden verlies het nettoactief gedaald is tot minder dan de helft of tot minder dan een vierde van het kapitaal, moet het bestuursorgaan de algemene vergadering oproepen tot een vergadering, te houden binnen twee maanden nadat het verlies is vastgesteld of krachtens wettelijke of statutaire bepalingen had moeten worden vastgesteld om te besluiten over de ontbinding van de vennootschap of over in de agenda aangekondigde maatregelen om de continuïteit van de vennootschap te vrijwaren.

##### Artikel 32 – Benoeming van vereffenaars

De Vennootschap mag te allen tijde ontbonden worden door besluit van de algemene vergadering, die beraadslaagt op de wijze door de wet vereist, of wordt ontbonden in de bij wet bepaalde gevallen. Bij ontbinding met vereffening worden desgevallend één of meer vereffenaars benoemd door de algemene vergadering.

##### Artikel 33 – Uitkering bij vereffening

Bij vereffening, zal de verdeling aan de aandeelhouders pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening. Het nettoactief van de Vennootschap wordt, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volgestorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijk verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

#### 4.3.22 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op [www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)) en de Corporate Governance verklaring van dit jaarlijks verslag.

##### Artikel 10 – Samenstelling van de raad van bestuur

De raad van bestuur bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders. De algemene vergadering kan het mandaat van elke lid van de raad van bestuur te allen tijde en zonder opgave van redenen met onmiddellijke ingang beëindigen. De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij de benoemingsbesluiten van de algemene vergadering anders bepalen, loopt het mandaat van de bestuurders vanaf de algemene vergadering waarop zij worden benoemd tot de gewone algemene vergadering in het boekjaar waarin hun mandaat volgens het benoemingsbesluit verstrijkt, zelfs indien hierdoor de statutaire maximale duur van drie jaar zou worden overschreden.

Het is de algemene vergadering niet toegelaten om, op het ogenblik van de herroeping van het mandaat, een andere datum vast te stellen als einddatum van het mandaat, dan de datum waarop het besluit werd genomen, noch een vertrekvergoeding toe te kennen.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van het gecoöpteerde lid van de raad van bestuur al dan niet bevestigen.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen. Zij moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de Vennootschap of haar perimetervenootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

De raad van bestuur kan één of meerdere waarnemers aanstellen die alle of een deel van de vergaderingen van de raad kunnen bijwonen, volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

##### Artikel 11 – Voorzitterschap – Beraadslagingen raad van bestuur

De raad van bestuur komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferentie, telefoon of internetconferentie, zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen. De raad van bestuur moet worden bijeengeroepen wanneer twee leden erom vragen.

De raad van bestuur kiest zijn Voorzitter onder zijn leden. De vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter of, indien hij/zij er niet is, door het lid met de meeste anciënniteit en in geval van gelijke anciënniteit door het lid met de hoogste leeftijd.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren per elektronische post of, bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de Vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan per brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel een andere bestuurder afvaardigen om hem/haar op een bepaalde vergadering van de raad van bestuur te vertegenwoordigen en er in zijn/haar plaats te stemmen. Een lid van de raad van bestuur kan echter niet meer dan één van zijn/haar collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genomen bij meerderheid van de stemmen. De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur en de bestuurders die erom verzoeken. De volmachten worden eraan gehecht. Kopieën van die notulen bestemd voor derden worden ondertekend door één of meerdere bestuurders. De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders

##### Artikel 12 – Bevoegdheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap met uitzondering van de handelingen waarvoor volgens de wet of de statuten de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap en de vertegenwoordiging van de Vennootschap wat dat bestuur betreft, delegeren aan één of meer personen die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn, en, naar gelang het geval, elk alleen, samen of als college optreden.

De raad van bestuur kan aan elke lasthebber alle bijzondere bevoegdheden delegeren, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen. De raad kan in overeenstemming met de GVV-wetgeving de vergoeding vaststellen van diegenen aan wie bijzondere bevoegdheden zijn gedelegeerd.

##### Artikel 13 – Intern reglement

De raad van bestuur is gemachtigd een intern reglement uit te vaardigen.

##### Artikel 14 – Effectieve leiding

De effectieve leiding van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan ten minste twee natuurlijke personen. Zij moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Artikel 15 – Adviserende comités

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een benoemings- en remuneratiecomité op, en bepaalt hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden met inachtneming van de toepasselijke regelgeving. Bovendien kan de raad van bestuur onder zijn verantwoordelijkheid één of meerdere andere adviserende comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

### Artikel 16 – Vertegenwoordiging van de Vennootschap – Ondertekening van akten

De Vennootschap wordt geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar- of ministerieel ambtenaar zijn/haar medewerking verleent, evenals in rechte, als eiser, als verweerder of anderszins, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen of binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur, ofwel door de persoon die dit dagelijks bestuur alleen waarneemt die hierbij alleen optreedt, ofwel door twee van de personen die dit dagelijks bestuur waarnemen die hierbij gezamenlijk optreden. De Vennootschap wordt tevens geldig vertegenwoordigd door bijzondere volmachthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van hun mandaat.

### Artikel 17 – Revisorale controle

De revisorale controle van de Vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten. Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

## 4.3.23 Algemene bepalingen

### Artikel 34 – Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder, houder van inschrijvingsrechten en obligatiehouder die gedomicilieerd is in het buitenland, en elke bestuurder, elke gedelegeerde tot het dagelijks bestuur, commissaris, en vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt is, wordt hij/zij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem/haar geldig kunnen worden gedaan. Houders van aandelen, inschrijvingsrechten of obligaties op naam moeten elke verandering van woonplaats of e-mailadres aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats of e-mailadres.

### Artikel 35 – Bevoegdheid van rechtbanken

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, houders van inschrijvingsrechten, obligatiehouders, bestuurders, gedelegeerden tot het dagelijks bestuur, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en de uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de ondernemingsrechtbanken van de zetel van de Vennootschap tenzij de Vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

### Artikel 36 – Gemeen recht

De Vennootschap wordt bovendien beheerst door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, de GVV-wetgeving, evenals door alle andere reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn. De bepalingen van de statuten die ingaan tegen dwingende wettelijke bepalingen worden als niet geschreven beschouwd. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van) statutaire clausules.

## 4.4 GVV

### 4.4.1 Algemene definitie

Aedifica is een naamloze vennootschap die voor het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) gekozen heeft.

De gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is:

- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen;
- in het leven geroepen door de GVV-wetgeving (Belgische wet van 12 mei 2014 en Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014);
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden;
- een vennootschap met als uitsluitend hoofddoel:
  - (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit volgens de bepalingen van de GVV-wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
  - (b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten in de zin van de Wet (onder vastgoed wordt verstaan, het 'vastgoed' in de zin van de GVV-wetgeving);
  - (c) op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
    - (i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance' overeenkomsten;
    - (ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain' overeenkomsten;
    - (iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate' overeenkomsten; en/of
    - (iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
      - (i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
      - (ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en
  - (d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
    - (i) voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
    - (ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

- (iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- (iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

De GVV's staan onder controle van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Tot 17 oktober 2014 had Aedifica het statuut van vastgoedbevak; sinds 17 oktober 2014 heeft de Vennootschap het statuut van GVV.

### 4.4.2 Bijzondere reglementeringen

#### Vastgoedpatrimonium

Een openbare GVV mag niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa beleggen in vastgoed dat één enkel activageheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

#### Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de GVV's, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten de GVV's bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen (toepassing van de IAS 40-norm).

#### Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijk waarderingsdeskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

#### Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering (overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014); en
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

#### Schulden

De schuldgraad van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldgraad van de openbare GVV mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50% moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen.

#### Kredieten

Een GVV kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

#### Fiscaal stelsel

De GVV is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering, in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd.

Vennootschappen – andere dan GVV's of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen – die door de Vennootschap werden of worden opgeslorpt, zijn een exit taks verschuldigd betaalbaar op hun latente meerwaarden en vrijgestelde reserves. Indien vastgoed wordt verworven door een fusie waarbij de Vennootschap een normale belaste vastgoedvennootschap overneemt, is een exit taks verschuldigd op de latente meerwaarden en belastingvrije reserves van de vastgoedvennootschap (belastbare fusie). Voor de verrichtingen sinds 1 januari 2020 bedraagt het tarief van de exit taks 15%. De aanvullende crisisbijdrage werd afgeschaft met ingang van het belastingjaar 2021. Voor bedrijfsherstructureringen is het belastingjaar gelijk aan het kalenderjaar waarin de transactie plaatsvindt.

Belastingjaar	Exit taks
2018	12,875% (12,5% + 3% van bijkomende crisisbijdrage)
2019	12,75% (12,5% + 2% van bijkomende crisisbijdrage)
2020	15,3% (15% + 2% van bijkomende crisisbijdrage)
Vanaf 2021	15% (zonder extra crisisbijdrage)

De roerende voorheffing op dividenden die door Aedifica worden uitgekeerd, bedraagt 15%. Op grond van de artikelen 89, 90 en 91 uit de wet van 18 december 2016, gewijzigd door artikel 20 van de wet van 27 december 2021, geldt er een verlaagde roerende voorheffing van 15% (i.p.v. 30%) voor GVV's die ten minste 80% van hun vastgoed direct of indirect investeren in onroerend goed dat zich in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte bevindt en uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd is voor zorgeenheden en aan gezondheidszorg aangepaste huisvesting. De aandeelhouders van Aedifica genieten van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 80% van haar vastgoedportefeuille uitsluitend of hoofdzakelijk geïnvesteerd is in zorg- en wooneenheden die geschikt zijn voor gezondheidszorg.

Na de Brexit is er een overgangsregeling voorzien voor Britse gebouwen die vóór 1 januari 2021 zijn verworven, zodat ze tot het einde van het boekjaar 2025 in de berekening van de 80%-drempel kunnen worden opgenomen. Als de wetgeving in de tussentijd niet verandert 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.

**De GVV is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale BeleggingsInstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.**

## INHOUD

### INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 5. EPRA sBPR- referentietabel



Aedifica rapporteert volgens de 'Best Practices for Sustainability Reporting' van de European Public Real Estate Association (EPRA) (sBPR-richtlijnen) om vergelijkingen met andere spelers in de vastgoedsector te vergemakkelijken. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de indicatoren waarover wordt gerapporteerd en waar ze in dit verslag te vinden zijn. De sociale indicatoren in onderstaande tabel zijn opgenomen in het huidige jaarlijks verslag (JV) voor 2024. De milieu-indicatoren zijn slechts voor de volledigheid in onderstaande tabel opgenomen en zullen worden gerapporteerd in het Environmental Data Report (EDR) dat in juni 2025 zal worden gepubliceerd.

Sinds 2020 werd Aedifica jaar na jaar beloond met een EPRA sBPR Gold Award voor haar duurzaamheidsrapportering.

Duurzaamheid – sociale prestatie-indicatoren		Pagina
<b>Diversity-Emp</b>	Genderdiversiteit van medewerkers	JV24 p67
<b>Diversity-Pay</b>	Loonverhouding tussen vrouwen en mannen	JV24 p67
<b>Emp-Training</b>	Opleiding en ontwikkeling	JV24 p68
<b>Emp-Dev</b>	Functioneringsgesprekken van medewerkers	JV24 p68
<b>Emp-Turnover</b>	Personeelsverloop	JV24 p67
<b>Emp-New hires</b>	Aanwerving van nieuwe medewerkers	JV24 p67
<b>H&amp;S-Emp</b>	Gezondheid en veiligheid van medewerkers	JV24 p69
<b>H&amp;S-Asset</b>	Gezondheids- en veiligheidsbeoordelingen van activa	niet van toepassing
<b>H&amp;S-Comp</b>	Naleving van gezondheids- en veiligheidsvoorschriften van activa	niet van toepassing
<b>Comty-Eng</b>	Maatschappelijke betrokkenheid, impactbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's	JV24 p61
<b>Gov-Board</b>	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	JV24 p95 & volgende
<b>Gov-Selec</b>	Proces voor de benoeming en selectie van het hoogste bestuurslichaam	Corporate Governance Charter p7 JV24 p95 & volgende
<b>Gov-Col</b>	Proces voor het beheer van belangenconflicten	Corporate Governance Charter p8 JV24 p116 & volgende Corporate Governance Charter p18 & suivantes
Duurzaamheid – milieuprestatie-indicatoren		
<b>Elec-Abs</b>	Total electricity consumption	EDR (juni 2025)
<b>Elec-LfL</b>	Like-for-like total electricity consumption	EDR (juni 2025)
<b>DH&amp;C-Abs</b>	Total district heating & cooling consumption	EDR (juni 2025)
<b>DH&amp;C-LfL</b>	Like-for-like total district heating & cooling consumption	EDR (juni 2025)
<b>Fuels-Abs</b>	Total fuel consumption	EDR (juni 2025)
<b>Fuels-LfL</b>	Like-for-like total fuel consumption	EDR (juni 2025)
<b>Energy-Int</b>	Building energy intensity	EDR (juni 2025)
<b>GHG-Dir-Abs</b>	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2025)
<b>GHG-Indir-Abs</b>	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2025)
<b>GHG-Dir-LfL</b>	Like-for-like total direct greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2025)
<b>GHG-Indir-LfL</b>	Like-for-like total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	EDR (juni 2025)
<b>GHG-Int</b>	Greenhouse gas (GHG) intensity from building energy consumption	EDR (juni 2025)
<b>Water-Abs</b>	Total water consumption	EDR (juni 2025)
<b>Water-LfL</b>	Like-for-like total water consumption	EDR (juni 2025)
<b>Water-Int</b>	Building water intensity	EDR (juni 2025)
<b>Waste-Abs</b>	Total weight of waste by disposal route	EDR (juni 2025)
<b>Waste-LfL</b>	Like-for-like total weight of waste by disposal route	EDR (juni 2025)
<b>Cert-Tot</b>	Type and number of sustainably certified assets	EDR (juni 2025)

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 6. GRI-referentietabel

Aedifica rapporteert volgens de normen van het Global Reporting Initiative (GRI).

De milieuprestatie-indicatoren zijn slechts voor de volledigheid in onderstaande tabel opgenomen en zullen worden gerapporteerd in het Environmental Data Report (EDR) dat in juni 2025 zal worden gepubliceerd.

## 6.1 Universele standaarden

GRI 102: Algemene informatie		Pagina	Commentaar
<b>1. Profiel van de organisatie</b>			
102-1	Naam van de organisatie		Aedifica
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	21-22	
102-3	Ligging van het hoofdkantoor		Belliardstraat 40 (bus 11), B-1040 Brussel
102-4	Locatie van de activiteiten	16	
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm		Naamloze vennootschap – Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
102-6	Afzetmarkten	45-47	
102-7	Omvang van de organisatie	16, 64	
102-8	Informatie over werknemers en andere werkkrachten	64-69	
102-9	Toeleveringsketen	25, 56-58	
102-10	Voornaamste wijzigingen binnen de organisatie en haar toeleveringsketen	16-18, 45-47	
102-11	Voorzorgsprincipe of -aanpak	124-134	
102-12	Externe initiatieven	33-34, 58-62	
102-13	Lidmaatschap van verenigingen	62	
<b>2. Strategie</b>			
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	14-15	
102-15	Voornaamste impacts, risico's en opportuniteiten	26, 126-134	
<b>3. Ethiek en integriteit</b>			
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	70	
102-17	Mechanismen voor advise en bekommernissen over ethiek	70	

		Pagina	Commentaar
<b>4. Bestuur</b>			
102-18	Governancestructuur	95-96	
102-21	Raadpleging van stakeholders over economische, ecologische & sociale aspecten	26, 56-57, 103	
102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	100-102, 104	EPRA: Gov-Board
102-23	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan	101	
102-24	Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	95 & volgende	EPRA: Gov-Select; Corporate Governance Charter p8
102-25	Belangenconflicten	116-117	EPRA: Gov-Col
102-26	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het bepalen van het doel, waarden en strategie	95-96	
102-28	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	107	
102-29	Identificeren en managen van de economische, ecologische en sociale impact	95-96, 103	
102-32	Rol van het hoogste bestuursorgaan in duurzaamheidsrapportering	95-96, 103	
102-33	Communiceren van kritieke problemen	70	
102-35	Remuneratiebeleid	108 & volgende	
102-36	Proces voor het bepalen van de remuneratie	108 & volgende	
<b>5. Betrokkenheid van stakeholders</b>			
102-40	Lijst van stakeholdergroepen	56-57	
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten		Belgisch personeel: paritair comité 200: 61 van de 131 werknemers (47%) vallen onder dit paritair comité
102-42	Identificatie en selectie van stakeholders	56	
102-43	Aanpak voor het betrekken van stakeholders	58 & volgende	
102-44	Voornaamste onderwerpen en bekommernissen die werden aangehaald	26, 58 & volgende	
<b>6. Rapporteringspraktijk</b>			
102-45	Entiteiten die in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen	178-181	
102-46	Bepaling van de inhoud en afbakening van de onderwerpen van het verslag		EDR (juni 2025)
102-47	Overzicht van de materiële onderwerpen	26-31	
102-48	Herformulering van informatie		EDR (juni 2025)
102-49	Wijzigingen in rapportering	24-33, 125-126	
102-50	Rapporteringsperiode		01/01/2024 – 31/12/2024
102-51	Datum van het meest recente rapport		27 maart 2025
102-52	Rapporteringscyclus		Jaarlijks
102-53	Contactpunt voor vragen over het rapport		ir@aedifica.eu
102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI-standaarden		Dit rapport werd opgesteld volgens de GRI-standaarden – optie: core.
102-55	GRI-referentietabel	253-254	
102-56	Externe verificatie	227-238	

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 6.2 Onderwerpsgebonden standaarden

GRI 201: Economische prestaties		Pagina	Commentaar
201-1	Gegenereerde en gedistribueerde directe economische waarde	17, 72-92	
201-2	Financiële gevolgen en andere risico's en mogelijkheden als gevolg van klimaatverandering	29, 48, 130	
GRI 203: Indirecte economische impact			
203-1	Investerings in infrastructuur en ondersteunende services	16, 58-59, 62, 73-74	
GRI 205: Anti-corruptie			
205-3	Bevestigde gevallen van corruptie en genomen maatregelen		Er waren geen bevestigde gevallen van corruptie in 2024.
GRI 207: Belastingen			
207-1	Benadering van belastingen	131, 251	
GRI 302: Energie			
302-1	Energieverbruik in de organisatie	EDR (juni 2025)	EPRA: Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	EDR (juni 2025)	
302-3	Energie-intensiteit	EDR (juni 2025)	
302-4	Vermindering van het energieverbruik	EDR (juni 2025)	
302-5	Vermindering van energievereisten van producten en diensten	EDR (juni 2025)	
GRI 303: Water en afvalwater			
303-5	Waterverbruik	EDR (juni 2025)	EPRA: Water-Abs, Water-LfL
GRI 305: Uitstoot			
305-1	Directe BKG-uitstoot (scope 1)	EDR (juni 2025)	EPRA: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL
305-2	Energie indirecte BKG-uitstoot (scope 2)	EDR (juni 2025)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-3	Andere indirecte BKG-uitstoot (scope 3)	EDR (juni 2025)	EPRA: GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL
305-4	Intensiteit van BKG-uitstoot	EDR (juni 2025)	EPRA: HGH-Int
305-5	Vermindering van BKG-uitstoot	EDR (juni 2025)	
GRI 306: Afval			
306	Afvalwater en afval	EDR (juni 2025)	
GRI 307: Naleving van milieuwetgeving			
307-1	Niet-naleving van milieuwet- en regelgeving		In 2024 waren er geen gevallen van niet-naleving.
GRI 401: Tewerkstelling			
401-1	Nieuwe medewerkers en personeelsverloop	67	EPRA: Emp-New hires, Emp-Turnover
401-2	Voordelen voor voltijds personeel die niet worden verstrekt aan tijdelijk of deeltijds personeel		Niet relevant.
GRI 402: Relaties tussen arbeid en management			
402-1	Minimale opzegperiodes voor operationele veranderingen		Aedifica past de Belgische wetgeving toe inzake wettelijke opzegtermijnen.

GRI 403: Gezondheid en veiligheid op de werkplek			Commentaar
403-1	Systeem voor het beheer van gezondheid en veiligheid op het werk	51, 69	
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van incidenten	69	EPRA: H&S-Emp
403-6	Bevordering van de gezondheid van medewerkers	69	
403-9	Arbeidsongevallen	69	EPRA: H&S-Emp
403-10	Werkgerelateerde gezondheidsproblemen	69	

GRI 404: Opleiding en onderwijs			
404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	68	EPRA: Emp-Training
404-2	Programma's voor de verbetering van de vaardigheden van medewerkers en programma's voor bijstand bij verandering	68-69	
404-3	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken & loopbaanontwikkeling geniet	68	EPRA: Emp-Dev

GRI 405: Diversiteit en gelijke kansen			
405-1	Diversiteit van bestuursorganen en werknemers	67	EPRA: Diversity-Emp
405-2	Verhouding tussen het basisloon en de remuneratie van vrouwen en mannen	67	EPRA: Diversity-Pay

GRI 406: Non-discriminatie			
406-1	Gevalen van discriminatie en genomen maatregelen		In 2024 waren er geen gevallen van discriminatie.

GRI 408: Kinderarbeid			
408-1	Activiteiten en leveranciers die een aanzienlijk risico lopen op incidenten met kinderarbeid		Er waren geen activiteiten of leveranciers die risico liepen op gevallen van kinderarbeid.

GRI 409: Dwangarbeid of verplichte arbeid			
409-1	Activiteiten en leveranciers met een aanzienlijk risico op dwangarbeid of verplichte arbeid		Er waren geen activiteiten of leveranciers die een risico liepen op dwangarbeid of verplichte arbeid.

GRI 413: Lokale gemeenschappen			
413-1	Activiteiten waarbij de lokale gemeenschap betrokken is, impactbeoordelingen en ontwikkelingsprogramma's.	60-62	EPRA: Comty-Eng

GRI 418: Privacy van de klant			
418-1	Gefundeerde klachten over inbreuken op de privacy van klanten en verlies van klantgegevens		In 2024 waren er geen dergelijke klachten.

GRI 419: Naleving van social-economische wetgeving			
419-1	Niet-naleving van wet- en regelgeving op sociaal en economisch gebied		In 2024 waren er geen gevallen van niet-naleving.

## 6.3 Sectorgebonden standaarden

CRE: Construction and real estate (bouw en vastgoed)			
CRE 1	Energie-intensiteit van gebouwen	EDR (juni 2025)	EPRA: Energy-Int
CRE 2	Waterintensiteit van gebouwen	EDR (juni 2025)	EPRA: Water-Int
CRE 3	Intensiteit broeikasgasuitstoot van gebouwen	EDR (juni 2025)	EPRA: GHG-Int



## INHOUD

### INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

# 7. Verklaringen

## ESEF

Dit jaarlijks verslag over 2024 is opgesteld overeenkomstig de rapporteringsvereisten van ESEF (European Single Electronic Format). De Engelstalige versie in ESEF is dus de officiële versie van het jaarverslag en is ook te vinden op de website van de vennootschap ([www.aedifica.eu](http://www.aedifica.eu)).

## Universeel Registratiedocument

Dit jaarlijks verslag over 2024 vormt het Universeel Registratiedocument 2024 van Aedifica NV in de zin van artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG Prospectusverordening, zoals gewijzigd (de 'Prospectusverordening') en is opgesteld met inachtneming van bijlage 2 in bijlage 1 van Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 2019/980 van de Commissie van 14 maart 2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad wat de vormgeving, de inhoud, het toezicht en de goedkeuring betreft van het prospectus dat gepubliceerd moet worden wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004, zoals gewijzigd (de 'Gedelegeerde Verordening 2019/980').

Dit jaarlijks verslag 2024 is ingediend bij de FSMA, als bevoegde autoriteit onder de Prospectusverordening, als Universeel Registratiedocument op 27 maart 2025 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129.

Dit Universele Registratiedocument kan worden gebruikt voor een aanbieding van effecten aan het publiek of toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt indien het wordt aangevuld met wijzigingen, indien nodig, en een verrichtingsnota en samenvatting die zijn goedgekeurd overeenkomstig de Prospectusverordening.

De informatie op de website van Aedifica NV is niet opgenomen door verwijzing in en maakt geen deel uit van dit Universele Registratiedocument.

Beleggers moeten zelf beoordelen of een belegging in effecten van Aedifica NV opportuun is.

## Informatie van derden

### Onafhankelijke waarderingsdeskundigen en commissaris

Aedifica NV verklaart dat de informatie verstrekt door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen (waarvan de contactgegevens terug te vinden zijn in sectie 4.1.12 van de 'Permanente Documenten') en door de erkende commissaris (waarvan de contactgegevens terug te vinden zijn in sectie 4.1.11 van de 'Permanente Documenten') correct is weergegeven en met hun toestemming werd opgenomen. Voor zover Aedifica NV weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derde gepubliceerde informatie, werden geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

De voornoemde onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben elk aan de Vennootschap bevestigd dat zij geen materieel belang hebben in de Vennootschap, met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit hun respectieve contractuele relatie met de Vennootschap als onafhankelijk waarderingsdeskundige van de Vennootschap in de zin van artikel 24 van de GVV-wet.

De commissaris heeft aan de Vennootschap bevestigd dat hij geen materieel belang heeft in de Vennootschap, met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit zijn mandaat als commissaris van de Vennootschap.

### Studies

De sectie 'Markttrends' op de pagina's 45-47 van het hoofdstuk 'Business Review' in dit Universele Registratiedocument bevat een reproductie van studies uitgevoerd door (i) Jones Lang LaSalle IP, Inc. (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Europa), (ii) Cushman & Wakefield Belgium NV (betreffende de gezondheidszorgmarkt in België), (iii) C&W (UK) LLP German Branch (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Duitsland), (iv) Cushman & Wakefield Netherlands BV (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Nederland), (v) Knight Frank LLP (betreffende de gezondheidszorgmarkt in het Verenigd Koninkrijk), (vi) RENium Advisors Oy (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Finland), (vii) Cushman & Wakefield Sweden AB (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Zweden), (viii) CBRE Unlimited Company (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Ierland) en (ix) Jones Lang LaSalle España SA (betreffende de gezondheidszorgmarkt in Spanje).

De hierboven genoemde bedrijven hebben elk ingestemd met de publicatie door Aedifica van hun respectieve studies en hebben elk bevestigd dat zij geen wezenlijke belangen in Aedifica hebben ( met uitzondering van de belangen die voortvloeien uit hun contractuele relatie met Aedifica op grond van hun mandaat als onafhankelijk waarderingsdeskundige).

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

## Verantwoordelijke personen (Gedelegeerde Verordening 2019/980 en Belgisch Koninklijk Besluit van 14 november 2007)

Aedifica NV, vertegenwoordigd door de leden van haar raad van bestuur, waarvan de samenstelling is beschreven in het hoofdstuk 'Corporate Governance verklaring', is verantwoordelijk voor de informatie in dit Universele Registratiedocument en verklaart dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de informatie in dit Universele Registratiedocument naar haar beste weten in overeenstemming is met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Universele Registratiedocument zou wijzigen.

De heer Serge Wibaut, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren, in naam en voor rekening van Aedifica NV dat, voor zover hen bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

## Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zullen verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze toekomstgerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de toekomstgerichte verklaringen geen enkele garantie in.

## Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Aedifica NV verklaart dat er tijdens de voorbije twaalf maanden geen rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de uitgevende instelling, hangende zijn of kunnen worden ingeleid), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit Aedifica NV en/of de Groep.

## Verklaringen betreffende de bestuurders en de leden van het uitvoerend comité

De raad van bestuur van de Vennootschap verklaart dat, bij zijn weten:

- geen van de leden van de raad van bestuur is ten minste in de afgelopen vijf jaar veroordeeld in verband met fraudemisdrijven;
- geen van de leden van de raad van bestuur is ten minste in de afgelopen vijf jaar betrokken geweest bij een door een wettelijke of toezichthoudende autoriteiten (met inbegrip van erkende beroepsorganisaties) officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties;
- geen van de leden van de raad van bestuur werd in ten minste de afgelopen vijf jaar ooit door een rechterlijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling;
- geen van de leden van de raad van bestuur in de afgelopen vijf jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening, met uitzondering van:
  - Mevrouw Ingrid Daerden was bestuurder en zaakvoerder van JIND BV. Die vennootschap werd op 2 juli 2020 vrijwillig ontbonden en vereffend;
- met de niet-uitvoerende bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat evenwel een (management)overeenkomst tussen de Vennootschap en de uitvoerende bestuurders en leden van het uitvoerend comité die in een dergelijke vergoeding voorziet;
- er tot op heden geen optie op de aandelen van de Vennootschap werd toegekend;
- er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders en/of de leden van het uitvoerend comité;
- noch de bestuurders, noch leden van het uitvoerend comité aandelen van de Vennootschap bezitten, met uitzondering van de heer Serge Wibaut (3.000 aandelen), de heer Stefaan Gielens (18.661 aandelen), de heer Charles-Antoine van Aelst (7.164 aandelen), de heer Sven Bogaerts (6.827 aandelen), mevrouw Ingrid Daerden (5.955 aandelen), de heer Pertti Huuskonen (5.170 aandelen), mevrouw Katrien Kesteloot (202 aandelen), mevrouw Elisabeth May-Roberti (508 aandelen), de heer Luc Plasman (688 aandelen), de heer Raoul Thomassen (2.205 aandelen), mevrouw Kari Pitkin (162 aandelen) en mevrouw Marleen Willekens (170 aandelen).

# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICOFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

# 8. Lexicon

## 8.1 Definities

### Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Wanneer de aankoop van een gebouw onder bezwarende titel is uitgevoerd, of via een fusie door opslorping van een vastgoedvennootschap, of in geval van een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, worden de aktekosten, de audit- en consultatiekosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de kosten van handlichting met betrekking tot de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie beschouwd als verbonden kosten en worden ze geboekt op de balans.

### Alternatieve prestatie maatstaf (APM)

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

### Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

### Bezettingsgraad

Voor de gehele portefeuille: (contractuele huurgelden) / (contractuele huurgelden + geschatte huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille).

### Brutorendement van de vastgoedportefeuille

Voor de gehele portefeuille: (contractuele huurgelden) / investeringswaarde, aanschaffingswaarde of reële waarde van de desbetreffende gebouwen. De investeringswaarde wordt gebruikt om het brutorendement van een ontwikkelingsproject te bepalen. De aanschaffingswaarde wordt gebruikt voor verworven activa en de reële waarde voor bestaande activa.

### Contractuele huurgelden

Huurgelden zoals contractueel overeengekomen in huurovereenkomsten, vóór aftrek van huurvrije periodes of andere aan huurders verleende voordelen.

### Dividendrendement

Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

### Double net (NN)

Type contract dat bepaalt dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw gewoonlijk ten laste van de eigenaar zijn, terwijl de andere kosten en risico's ten laste van de uitbater zijn. Dit type contract is courant in Duitsland in de huisvesting voor senioren.

### EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA heeft indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de website [www.epra.com](http://www.epra.com).

### EPRA Earnings\*

De EPRA Earnings\* is een prestatie maatstaf die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om aan de EPRA-aanbevelingen te voldoen en om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het staat voor het nettoresultaat (aandeel van de groep) na de correcties die door de EPRA worden aanbevolen. De EPRA Earnings\* wordt berekend in toelichting 18 (volgens het Aedifica-model) en in het EPRA-hoofdstuk van het jaarlijks verslag (volgens het model dat door EPRA wordt aanbevolen).

### Exit taks

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. Zie sectie 4.4.2 van de Permanente Documenten voor meer informatie met betrekking tot de huidige tarieven van de exit taks.

### Exploitiemarge

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

### Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Gecorrigeerd resultaat of uit te keren resultaat

De definitie van het uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

De Vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat  
+ Afschrijvingen  
+ Waardeverminderingen  
- Terugnemingen van waardevermindering  
- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren  
+/- Overige niet-monetaire bestanddelen  
+/- Resultaat verkoop vastgoed  
+/- Variaties in reële waarde van vastgoed  
= Gecorrigeerd resultaat (A)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (meer- en minwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV (cf. bovenstaande definitie van schuldgraad).

## Geschatte Huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de markthuurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke waarderingdeskundigen.

## Gesloten periode

Periode waarin bestuurders of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de Vennootschap zijn opgesteld conform artikel 7.3 van de Dealing Code, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden in de corporate governanceverklaring vermeld.

## IFRS-normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

## Interest Rate Cap (of cap)

Een verzekeringscontract dat tegen een premie door een lener wordt gekocht van een bank om een renteplafond te bieden dat is geïndexeerd aan de variabele rente voor een bepaald nominaal bedrag, een bepaalde frequentie en een bepaalde looptijd. Als de vlottende rente boven het overeengekomen plafond stijgt, betaalt de bank het verschil tussen het plafond en de werkelijke vlottende rente en beschermt zo tegen stijgingen van de vlottende rente. Aedifica kan dit instrument alleen gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

## Interest Rate Swap (of IRS)

Een termijncontract voor de uitwisseling ('swap') van rentetarieven (meestal variabel tegen vast) tussen twee partijen waarbij een reeks toekomstige rentebetalingen wordt geruild tegen een andere op basis van een gespecificeerd nominaal bedrag, frequentie en looptijd. 'Interest rate swaps' omvatten meestal de ruil van een variabele tegen een vaste rentebetaling om de blootstelling aan renteschommelingen te verminderen. Aedifica kan dit instrument alleen gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

## Investeringswaarde

Door een waarderingdeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger 'waarde vrij op naam' genoemd.

## Nettoactiefwaarde per aandeel

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen).



# INHOUD

## INHOUD

## HOUSING WITH CARE

## DIT IS AEDIFICA

## STRATEGIE & WAARDECREATIE

## ONZE AANPAK VAN MVO

## BUSINESS REVIEW

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

## RISICFACTOREN

## JAARREKENING

## BIJKOMENDE INFORMATIE

### Nettohuurresultaat

De definitie van het nettohuurresultaat is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Huurinkomsten
- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

### Omloopsnelheid

Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

### Omslagpercentage

Dit cijfer wordt als volgt berekend: (contractuele huren + geschatte huurwaarde op leegstand) / geschatte huurwaarde van de totale portefeuille.

### Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De definitie van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Operationeel vastgoedresultaat
- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

### Operationeel vastgoedresultaat

De definitie van het operationeel vastgoedresultaat is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- Vastgoedresultaat
- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

### Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

### Pay-out ratio

Dividend gedeeld door het te bestemmen resultaat.

### Portefeuille van vastgoedbeleggingen

De portefeuille van vastgoedbeleggingen omvat de vastgoedbeleggingen in exploitatie, activa bestemd voor verkoop, gebruiksrechten van gronden en de grondreserve.

### 'Prime' nettorendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een verworven vastgoedobject en de aanschaffingswaarde op een toplocatie.

### Schuldgraad

De definitie van het resultaat op de portefeuille is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

- 'Totaal van de passiva' op de balans
  - I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
  - I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstr.
  - I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
  - II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
  - II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstr.
  - II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen
- zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014 m.b.t. GVV's.  
/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten  
≤ 65%

### Reële waarde

In overeenstemming met de boekhoudprincipes van IAS/IFRS wordt de reële waarde van vastgoedbeleggingen bepaald door onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

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

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door de BE-REIT Association wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%.

De Belgische vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders.

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

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## Resultaat op de portefeuille

De definitie van het resultaat op de portefeuille is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen  
+ Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa  
+/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

## Resultaat vóór variaties in reële waarde

Nettoresultaat (aandeel van de groep)  
- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)  
- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IFRS 9)

## Triple net (NNN)

Type contract waarbij de exploitatielasten, onderhoudskosten en huurdering verbonden aan leegstand gewoonlijk ten laste worden genomen door de exploitant.

## Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille omvat de portefeuille van vastgoedbeleggingen en de projectontwikkelingen.

## Vastgoedresultaat

De definitie van het vastgoedresultaat is volgens het Belgisch koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Nettohuurresultaat  
- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen  
+/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

## Voorwetenschap

Voorwetenschap over Aedifica is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die concreet is, d.i. betrekking heeft op een situatie die bestaat of waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij zal ontstaan, dan wel op een gebeurtenis die heeft plaatsgevonden of waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij zal plaatsvinden, en indien de informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van bovenbedoelde situatie of gebeurtenis op de koers van de financiële instrumenten of daarvan afgeleide financiële instrumenten van Aedifica;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op Aedifica; en
- die, indien zij openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de financiële instrumenten of daarvan afgeleide financiële instrumenten van Aedifica, d.i. informatie waarvan een redelijk handelende belegger waarschijnlijk gebruik zou maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

# INHOUD

## INHOUD

### HOUSING WITH CARE

### DIT IS AEDIFICA

### STRATEGIE & WAARDECREATIE

### ONZE AANPAK VAN MVO

### BUSINESS REVIEW

### CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

### RISICOFACTOREN

### JAARREKENING

### BIJKOMENDE INFORMATIE

## 8.2 Afkortingen

**APM:** Alternative Performance Measure

**BEVAK:** BEleggingsVennootschap met VAsT Kapitaal

**BKG:** Broeikasgassen

**BV:** Besloten Vennootschap

**CAGR:** Compound Annual Growth Rate (samengesteld jaarlijks groeipercentage)

**CEO:** Chief Executive Officer

**CFO:** Chief Financial Officer

**CIO:** Chief Investment Officer

**CLO:** Chief Legal Officer

**CM&AO:** Chief Mergers & Acquisitions Officer

**COO:** Chief Operating Officer

**CPI:** Consumentenprijsindex

**CRREM:** Carbon Risk Real Estate Monitor

**CSRD:** Corporate Sustainability Reporting Directive

**DCF:** Discounted Cash Flow

**EBIT:** Earnings Before Interests and Taxes

**EBITDA:** Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation

**ECB:** Europese Centrale Bank

**EPC:** Energieprestatiecertificaat

**EPRA:** European Public Real Estate Association

**EPRA (s)BPR:** EPRA (Sustainability) Best Practices Recommendations

**ESMA:** European Securities and Markets Authority

**ESRS:** European Sustainability Reporting Standards

**FBI:** Federale Beleggingsinstelling

**FSMA:** Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

**GHW:** Geschatte HuurWaarde

**GRESB:** Global Real Estate Sustainability Benchmark

**GVV:** Gereguleerde Vastgoedvennootschap

**IAS:** International Accounting Standards

**ICB:** Instelling voor Collectieve Belegging

**ICR:** Interest Cover Ratio (rentedekkingsratio)

**IFRS:** International Financial Reporting Standards

**IPO:** Initial Public Offering

**IRS:** Interest Rate Swap

**MVO:** Maatschappelijk verantwoord ondernemen

**nEUI:** net Energy Use Intensity (intensiteit van het netto-energieverbruik)

**NN:** Double Net

**NNN:** Triple Net

**NV:** Naamloze Vennootschap

**OOB:** Openbare OvernameBieding

**SCS:** Société en Commandite Simple

**SPO:** Secondary Public Offering

**SPV:** Special Purpose Vehicle

**VU:** Verworpen Uitgaven

**VZW:** Vennootschap Zonder Winstoogmerk

**WAULT:** Weighted Average Unexpired Lease Term (gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten)