

# GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG

1,2 miljard €

REËLE WAARDE VAN DE  
VASTGOEDBELEGGINGEN OP 30 JUNI 2016

1 miljard €

BEURSKAPITALISATIE

42,5%

SCHULDRATIO  
OP 30 JUNI 2016

+20%

GECONSOLIDEERDE HUURINKOMSTEN  
TEN OPZICHTE VAN 30 JUNI 2015

+35%

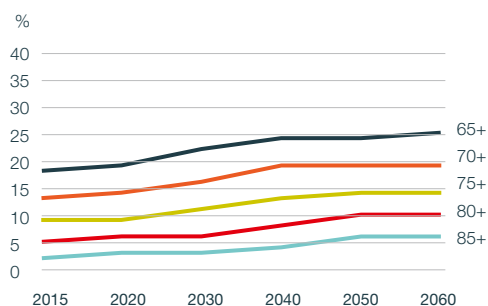
RESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN  
REËLE WAARDE TEN OPZICHTE  
VAN 30 JUNI 2015

98,1%

HOGE BEZETTINGSGRAAD  
VOOR HET NIET-GEMEUBELDE  
DEEL VAN DE PORTEFEUILLE

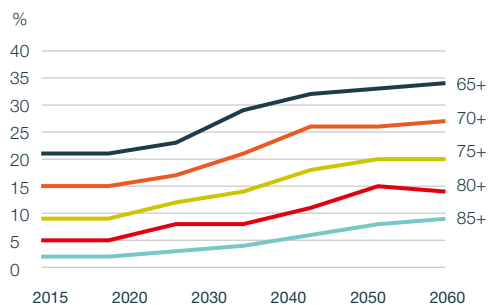
# GECONSOLIDEERD BEHEERS- VERSLAG<sup>1</sup>

**Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep**



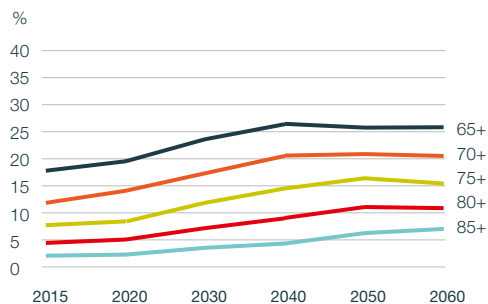
Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2015-2060", Federaal Planbureau, 2016.

**Evolutie van de Duitse bevolking per leeftijdsgroep**



Bron: "Bevölkerung Deutschlands bis 2060", Statistisches Bundesamt (Deutschland), 2015.

**Evolutie van de Nederlandse bevolking per leeftijdsgroep**



Bron: "Prognose bevolking kerncijfers 2015-2060", Centrale Bureau voor Statistiek (CBS), 29 januari 2016.

- Vastgoedportefeuille van 1,2 miljard € op 30 juni 2016
- 342 miljoen € aan gerealiseerde of aangekondigde investeringen sinds de kapitaalverhoging van 153 miljoen € van juni 2015
- De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt nu bijna 75% van de portefeuille, ofwel 840 miljoen € verdeeld over 3 landen:
  - 685 miljoen € in België (61 sites)
  - 130 miljoen € in Duitsland (15 sites)
  - 24 miljoen € in Nederland (4 sites)
- Bezettingsgraad op 30 juni 2016: 98,1% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 78,6% voor de gemeubelde appartementen
- Schuldratio van 42,5% op 30 juni 2016
- Stijging van de huurinkomsten met 20% ten opzichte van 30 juni 2015, exploitatiemarge van 80%
- Stijging van het resultaat vóór variaties in reële waarde met 35% ten opzichte van 30 juni 2015
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 11 miljoen €, opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar
- Voorstel om een brutodividend van 2,10 € per aandeel uit te keren (een stijging van 5%), hetzij een statutaire pay-out ratio van 92%
- Aedifica heeft in september 2015 de "EPRA Gold Award" gekregen voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014, en in oktober 2015 de prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie "Mid & Small Cap" van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten
- De marktkapitalisatie heeft in juli 2016 de kaap van 1 miljard € overschreden

1. Dit beheersverslag is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening. Het bevat echter ook bepaalde gegevens in verband met de statutaire jaarrekening, maar vermeldt dit in dat geval uitdrukkelijk. De statutaire jaarrekening en het statutaire beheersverslag zullen binnen de bij wet voorziene termijnen neergelegd worden bij de Nationale Bank van België en zijn gratis verkrijgbaar op internet ([www.Aedifica.be](http://www.Aedifica.be)) of op eenvoudig verzoek gericht aan de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

## 1. STRATEGIE

### 1.1. SPECIALISATIE EN DIVERSIFICATIE

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake investeringen in Europees zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren.

Haar strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoefte die daaruit voortvloeien. Aedifica wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Ter illustratie van deze trends wordt er gewezen op het Federaal Planbureau, dat een toenemende vergrijzing van de babyboomgeneratie in België voorziet die in 2060 een piek zal bereiken. Ook in Duitsland en Nederland doet zich dezelfde trend voor.

Deze tendensen ondersteunen de behoeften op lange termijn inzake specifieke vastgoedinfrastuur. Wat in het bijzonder de huisvesting voor senioren betreft, moet tevens rekening worden gehouden met twee bijkomende factoren, met name (i) een fenomeen van consolidatie van zorgoperatoren op Europese schaal, en (ii) een fenomeen van schaarste van overheidsmiddelen die beschikbaar zijn voor de financiering voor specifieke vastgoedinfrastuur.

De invloed op lange termijn van de combinatie van deze demografische trend, de consolidering van exploitanten en het gebrek aan publieke middelen, bepaalt het belangrijkste thema van de strategie van Aedifica vandaag.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen en bezit hotels en andere types gebouwen. Het is thans de uitdrukkelijke wens van de Vennootschap om verder te groeien in het segment van de huisvesting voor senioren en tegelijkertijd andere segmenten van zorgvastgoed in Europa te bestuderen.

Deze strategie van specialisatie op zorgvastgoed vormt de kracht van Aedifica en onderscheidt haar. Aedifica wil vernieuwend en constructief zijn om haar aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering en recurrente inkomsten te bieden.

Aedifica's strategie is er in essentie een van het type "buy en hold" en is als dusdanig per definitie gericht op de lange termijn. Uiteraard sluit dit evenwel niet uit dat bepaalde desinvesteringen worden gedaan, maar deze worden vooreerst uitgedacht vanuit een beleid met focus op de activarotatie. Een dergelijk beleid is vanzelfsprekend voor een vastgoedvennootschap en is erop gericht het kwaliteitsniveau van Aedifica's patrimonium te handhaven. Deze desinvesteringen kaderen eveneens in het

**DE VERGRIJZING VAN DE BABYBOOMGENERATIE IN BELGIË EN IN EUROPA SCHRIJDT VOORT OM IN 2060 EEN VERGRIJZINGSPIEK TE BEREIKEN.**

### Uitgevoerde of aangekondigde investeringen sinds de kapitaalverhoging van juni 2015

in miljoen €		Vastgoedbeleggingen in exploitatie		Ontwikkelingsprojecten	Totaal
		uitgevoerd	onderworpen aan opschortende voorwaarden		
Résidence de la Houssière	België	10	-	-	10
Senior Flandria	België	10	-	-	10
Mechelen	België	-	-	17	17
Vinkenbosch	België	4	-	12	16
Kalletal (uitbreiding)	Duitsland	3	-	-	3
Heydeveld	België	9	-	-	9
Oostende	België	-	11	-	11
Prinsenhof	België	6	-	4	10
Husum	Duitsland	7	-	-	7
Holland	Nederland	12	-	-	12
Benvenuta	Nederland	3	-	-	3
Molenenk	Nederland	-	-	10	10
Walgaerde	Nederland	-	4	-	4
Residentie Poortvelden <sup>1</sup>	België	12	-	-	12
Leopoldspark <sup>1</sup>	België	21	-	-	21
Saksen Weimar	Nederland	8	-	-	8
Foyer de Lork (portefeuille)	België	97	-	-	97
Martha Flora Lochem	Nederland	2	-	-	2
Martha Flora Rotterdam	Nederland	-	8	-	8
Jardins de la Mémoire	België	-	11	-	11
Vitanas (portefeuille)	Duitsland	59	-	1	60
<b>Totaal op 31 augustus 2016</b>		<b>263</b>	<b>35</b>	<b>44</b>	<b>342</b>

1. Realisaties van akkoorden die in 2014 werden afgesloten.

**8ste**  
IN HET KLASSEMENT  
VAN DE 100 GROOTSTE  
VASTGOEDPORTEFEUILLES  
IN BELGIË (36<sup>STE</sup> IN 2006)

acquisitiebeleid, wanneer een verworven portefeuille goederen bevat die als niet-strategisch worden beschouwd.

#### A. HUISVESTING VOOR SENIOREN

De professionalisering en de consolidatie van de markt van huisvesting voor senioren is in volle ontplooiing op Europees niveau. Aedifica neemt hieraan actief deel als vastgoedinvesteerder, zowel in België als in Duitsland en Nederland, onder meer door sale-and-rent-backoperaties van bestaande gebouwen, door rechtstreeks in te grijpen bij de constructie van nieuwe gebouwen, of door de inrichting, renovatie en/of uitbreiding van bestaande sites op zich te nemen.

Aedifica stelt haar gebouwen ter beschikking van professionele en gespecialiseerde uitbaters in het kader van langetermijncontracten die hoge nettohuurrendementen bieden.

De groeiperspectieven in deze sector zijn nog aanzienlijk. Op basis van het aantal door het RIZIV erkende bedden, kan het marktaandeel van Aedifica in België (in aantal bedden) op 30 juni 2016 op ongeveer 4% geschat worden.

Aedifica beantwoordt tegelijkertijd aan de verwachtingen van de operatoren in deze markt alsook aan de groeiende vraag die voortvloeit uit de demografische evolutie, aangezien zij zowel "rustoorden" als "serviceflatgebouwen" bezit:

- Een "rustoord" is een gebouw bestemd voor de huisvesting voor senioren, die er hun vaste verblijfplaats hebben en die er gebruik maken van collectieve diensten op familiaal en huishoudelijk vlak, van bijstand in het dagelijkse leven en, indien nodig, van verpleegkundige of paramedische zorgen. Dit soort gebouwen wordt "maison de repos" of "woonzorgcentrum" genoemd in België, "Pflegeheim" in Duitsland en "zorgresidentie" / "verpleeghuis" in Nederland.
- Een "serviceflatgebouw" bestaat uit één of meerdere gebouwen die een functioneel geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen. Dit soort gebouwen wordt "résidence-services" of "assistentiewoningen" genoemd in België en "betreutes Wohnen" in Duitsland.

De markt van de huisvesting voor senioren genereert voor Aedifica stabiele recurrente inkomsten die nuttig zijn om de uitkering van dividenden te verzekeren. Volgens een studie van Cushman & Wakefield gepubliceerd in januari 2016, was Aedifica de grootste private vastgoedinvesteerder in rustoorden in België gedurende de periode 2005-2015, en neemt Aedifica 36% van de bedragen die door GVV's, verzekeraars, banken en andere types van investeerders werden geïnvesteerd gedurende deze periode voor haar rekening.

Sinds midden 2013 is de Vennootschap bovendien actief in Duitsland en sinds begin 2016 ook in Nederland. Deze vestigingen in Duitsland en Nederland passen volledig in

de strategie van de Vennootschap in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategische stap maakt het mogelijk een betere huurdersdiversificatie na te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen. De Vennootschap kadert haar ambities op het vlak van de huisvesting voor senioren overigens in een Europese context (zie sectie "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag). Meer informatie over de Duitse en Nederlandse markt van de huisvesting voor senioren vindt de lezer in de sectie "vastgoedverslag" van dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2016 vertegenwoordigt huisvesting voor senioren 74% van de portefeuille van de Groep.

#### B. APPARTEMENTSgebouwen

Aedifica bezit appartementsgebouwen, bij voorkeur zonder mede-eigendom, gelegen in levendige, centraal gelegen en vlot bereikbare wijken in de voornaamste Belgische steden, en voornamelijk in Brussel. Het gaat voornamelijk om residentiële gebouwen, die soms toch plaats bieden aan kantoor- of winkelruimtes als ze gelegen zijn in stedelijke zones met een gemengd karakter.

De appartementsgebouwen van Aedifica bieden goede rendabiliteitsvooruitzichten dankzij een meerwaardepotentieel, met name door de mogelijkheid van de verkoop per stuk van de gebouwen die als geheel worden verworven.

De appartementen zijn meestal door de huurders gemeubeld in het kader van klassieke huurcontracten. Andere zijn door Aedifica gemeubeld, vaak in het kader van huurcontracten van kortere duur.

Op 30 juni 2016 vertegenwoordigen appartementsgebouwen 20% van de portefeuille van de Groep.

#### C. HOTELS EN ANDERE

In het verleden heeft Aedifica zes hotels verworven die zij ter beschikking stelt van twee professionele en gespecialiseerde exploitanten in het kader van langetermijncontracten.

Het betreft twee grote hotels in twee van de meest toeristische Vlaamse steden (Brugge en Leuven), en vier hotels in de provincie Limburg (in Genk, in Tongeren en vlak bij Maastricht).

Dit segment omvat eveneens andere, kleine gebouwen (kantoren en grondreserves) die in de reporting samen worden genomen met de hotels.

Op 30 juni 2016 vertegenwoordigen de hotels en andere 6% van de portefeuille van de Groep.

#### 1.2. GROEIBELEID

Aedifica volgt een groeibeleid; tussen 31 december 2006 en 31 december 2015 is Aedifica erin geslaagd om van de 36<sup>ste</sup> naar de 8<sup>ste</sup> plaats te klimmen in het klassement van de 100 grootste vastgoedportefeuilles in België

(volgens de "Investors Directory 2016", uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2016). Aedifica heeft de bedoeling haar groeiritme aan te houden om schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder:

- een betere liquiditeit, wat een belangrijk criterium is voor de investeerders;
- een betere diversificatie van de risico's;
- een grotere capaciteit om investeringsopportuniteiten in de markt te grijpen;
- een verbetering van het beheer van de portefeuille door zich te omringen met medewerkers en partners van hoog niveau;
- voorspelbaardere inkomsten;
- een optimalisering van de vaste kosten;
- en dus een verbetering van het resultaat (vóór variaties in reële waarde) per aandeel en, bijgevolg, van het rendement voor de aandeelhouder.

### 1.3. MOGELIJKE STRATEGISCHE ONTWIKKELINGEN

In de wereld van Europees zorgvastgoed is de sector van huisvesting voor senioren momenteel het meest ontwikkeld en bijgevolg ook het meest relevant voor Aedifica. De bevolkingsvergrijzing zal waarschijnlijk een erg groot effect hebben op de "consumptie" van zorg, wat zich zou kunnen vertalen in de ontwikkeling van nieuwe sectoren die meer op "cure" (zorghotels, revalidatiecentra, ziekenhuizen, medische centra, ...) dan "care" gericht zijn. Aedifica bestudeert daarom de mogelijkheid om in nieuwe zorgvastgoedsectoren te investeren en analyseert voortdurend de huisvestingsbehoeften die uit demografische evoluties ontstaan.

Aedifica bestudeert eveneens de mogelijkheid om binnen Europa in andere geografische markten dan België, Duitsland en Nederland te investeren met een focus op zorgvastgoed.

## 2. BELANGRIJKE OPERATIES VOOR EN NA DE AFSLUITING D.D. 30 JUNI 2016

### 2.1. OPERATIES VOOR DE AFSLUITING D.D. 30 JUNI 2016

De investeringen van het boekjaar worden hieronder in secties 2.1.1, 2.1.2., 2.1.3. en 2.1.4. beschreven evenals in de persberichten die beschikbaar zijn op [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be). De aanschaffingswaarden vermeld in deze sectie voldoen aan de eisen van artikel 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

#### 2.1.1. INVESTERINGEN IN BELGIË

##### Acquisitie van het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière in 's-Gravenbrakel (provincie Henegouwen)

Op 2 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschap La Croix Huart NV verworven. La Croix Huart is de eigenaar van het terrein, gelegen in 's-Gravenbrakel, waarop het woonzorgcentrum

Résidence de la Houssière is gebouwd. Résidence de la Houssière heeft een uitstekende ligging in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van 's-Gravenbrakel, een gemeente van ca. 20.000 inwoners, gelegen op een twintigtal kilometer van Bergen. Het woonzorgcentrum telt thans 94 bedden. Het initieele gebouw, dat dateert van het einde van de jaren 90, werd in 2006 uitgebreid met een nieuwe vleugel. De site omvat eveneens een terrein van ca. 1,5 ha, wat een uitbreidingspotentieel biedt. De site wordt uitgebaat door de NV Résidence de la Houssière, een lokale speler met meer dan 20 jaar ervaring in de seniorenzorg. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6% op basis van een triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Deze transactie werd in twee fases uitgevoerd:

- Acquisitie van 100% van de aandelen van de NV La Croix Huart (op 2 juli 2015), de blote eigenaar van het terrein waarop het recht van opstal is gevestigd;
- Overdracht van de eigendom van het gebouw aan de NV La Croix Huart ingevolge van het verstrijken van het recht van opstal (op 31 december 2015).

##### Acquisitie van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria in Brugge (provincie West-Vlaanderen)

Op 9 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschappen Senior Hotel Flandria NV en Patrimonia Flandria NV verworven. Senior Hotel Flandria NV is de eigenaar van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria, gelegen te Brugge. Patrimonia Flandria NV is de eigenaar van het terrein waarop het assistentiewoningengebouw is gelegen. Het assistentiewoningengebouw Senior Flandria heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge, de hoofdplaats van de provincie West-Vlaanderen, die ca. 117.000 inwoners telt. Het gebouw, dat dateert van 1991, telt thans 108 appartementen met één slaapkamer en gemeenschappelijke ruimten (globale oppervlakte van ca. 6.500 m<sup>2</sup>).



HOLLAND  
NEDERLAND –  
HUISVESTING  
VOOR SENIOREN



# 5

OPGELEVERDE  
ONTWIKKELINGSPROJECTEN  
IN 2015/2016

Het gebouw verkeert in zeer goede staat van onderhoud en maakte reeds het voorwerp uit van een renovatieprogramma (o.a. inzake de badkamers). Het is een "erkend serviceflatgebouw" bestemd voor de huisvesting van senioren waar naast de huisvesting op zich tevens diverse faciliteiten (conciërge, beveiliging, oproepsysteem, restaurant, fitness, bar, ...), diensten (animatie, kapper, klusjesdienst, poetsdienst) en zorg (kinesitherapie, verzorging, thuisverpleging) beschikbaar zijn. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. De site wordt uitgebaat door Happy Old People BVBA (gecontroleerd door de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnuurovereenkomst waarvan de resterende duur ca. 20 jaar is. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%.

## **Kaderovereenkomst voor de bouw van een woonzorgcentrum in Mechelen (provincie Antwerpen)**

Op 29 september 2015 heeft Aedifica de ondertekening van een kaderovereenkomst gemeld voor de bouw van een woonzorgcentrum. De site voor het project heeft een goede ligging in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Mechelen, een stad die ca. 84.000 inwoners telt. De wijk waarin het project is gelegen, zal het voorwerp uitmaken van een herontwikkeling die tegen 2025 voltooid zal zijn. Het project, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, bestaat uit de bouw van een nieuw woonzorgcentrum dat 128 eenheden zal tellen (100 bedden en 28 assistentiewoningen). De werken zullen in principe in 2017 aanvangen. De voorlopige oplevering van de werken wordt verwacht in het derde kwartaal van 2018. Vanaf de voorlopige oplevering zal Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen verwerven van de vennootschap die de site in bezit heeft. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 17 miljoen €. Het woonzorgcentrum zal worden uitgebaat door de VZW Het Spreuwenhof (een entiteit van de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnuurovereenkomst. Het initieel triple net rendement zal ca. 6% bedragen. Deze kaderovereenkomst is onderworpen aan opschortende voorwaarden zoals het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

## **Acquisitie van het woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt (provincie Limburg)**

Op 1 oktober 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschap Vinkenbosch NV verworven. Vinkenbosch NV is de eigenaar van het woonzorgcentrum Vinkenbosch dat een uitstekende ligging heeft in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Kermt, deelgemeente van de stad Hasselt. Deze stad, hoofdplaats van de provincie Limburg, telt ca. 75.000 inwoners. De site omvat een bestaand gebouw en een onbebouwd terrein. Het bestaande gebouw, dat gedeeltelijk dateert van de jaren 90, telt thans 59 bedden. Een ontwikkelingsproject is gepland met het oog op (i) de constructie van een nieuw woonzorgcentrum op het onbebouwde terrein en (ii) de renovatie van

het bestaande gebouw. Na uitvoering van dit project zal de totale capaciteit van de site 100 eenheden bedragen (80 eenheden in het woonzorgcentrum en 20 assistentiewoningen in het bestaande gebouw). Het investeringsbudget voor het project bedraagt ca. 12 miljoen €. De oplevering van de nieuwbouw wordt verwacht voor eind 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van de bestaande site (inclusief terrein) bedraagt ca. 4 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de VZW Vinkenbosch (een entiteit van de groep Senior Living Group) op basis van een triple net langetermijnuurovereenkomst. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. Na de uitvoering van het hoger vermelde project zal de totale investering dus ca. 16 miljoen € bedragen.

## **Acquisitie van het woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk (provincie Vlaams-Brabant)**

Op 2 oktober 2015 heeft Aedifica het woonzorgcentrum Heydeveld verworven. Het woonzorgcentrum Heydeveld heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Opwijk. Het gebouw, dat dateert van 2005, telt thans 75 bedden. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel. De operatie werd uitgevoerd via:

- de inbreng in natura van het terrein waarop het gebouw is gelegen en van de blote eigendom van het gebouw;
- en de acquisitie (door Aedifica NV en haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van Heydeveld BVBA, vruchtgebruiker van het gebouw.

De transactie werd deels gefinancierd door de uitgifte van 19.856 nieuwe Aedifica-aandelen voor een waarde van 1 miljoen €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze geven sinds 2 oktober 2015 recht op een dividend en zullen op de beurs genoteerd worden na de coupononthechting met betrekking tot het dividend van het boekjaar 2015/2016 die in principe zal plaatsvinden op 2 november 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van de gehele site bedraagt ca. 9 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de VZW Heydeveld op basis van een triple net langetermijnuurovereenkomst. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. De VZW Heydeveld is een lokale speler met meer dan 10 jaar ervaring in de seniorenzorg.

## **Kaderovereenkomst voor de acquisitie van een woonzorgcentrum in Oostende (provincie West-Vlaanderen)**

In oktober 2015 heeft Aedifica een kaderovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten met Zorgvastgoed BVBA en Yoka NV die haar toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap is eigenaar van een site voor huisvesting van senioren in Oostende. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 11 miljoen € bedragen.

## **Acquisitie van het woonzorgcentrum Prinsenhof in Koersel (provincie Limburg)**

Op 17 december 2015 heeft Aedifica het woonzorgcentrum Prinsenhof verworven. Het woonzorgcentrum heeft een goede ligging in een groene omgeving naast

een park, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Koersel, deelgemeente van Beringen, een stad van ca. 45.000 inwoners. Het gebouw, dat dateert van de jaren 80, telt 41 bedden. Een uitbreidingsproject is thans in uitvoering. Dit project betreft de bouw van een nieuwe vleugel om de capaciteit van de site op ca. 90 eenheden te brengen. De voorlopige oplevering van de uitbreiding wordt verwacht voor het tweede semester van 2016. WZC Prinsenhof NV heeft het bestaande gebouw en het terrein in natura ingebracht in Aedifica NV, in ruil voor nieuw uitgegeven Aedifica-aandelen. De conventionele aanschaffingswaarde (c.q. de inbrengwaarde) van het woonzorgcentrum bedraagt ca. 6 miljoen €. De transactie werd volledig gefinancierd door de uitgifte van 104.152 nieuwe Aedifica-aandelen. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 21 december 2015 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2015/2016, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2015 tot 17 december 2015 door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste werd genomen. Na de uitbreidingswerken zal de conventionele aanschaffingswaarde ca. 10 miljoen € bedragen (hetzij een uitbreidingsbudget van ca. 4 miljoen €). Het woonzorgcentrum wordt uitgebaat door WZC Prinsenhof VZW op basis van een triple net langetermijnovereenkomst. Het initiële huurrendement (triple net) bedraagt ca. 6%. WZC Prinsenhof VZW is een lokale speler in de sector van de seniorenzorg.

#### **Acquisitie van het woonzorgcentrum Residentie Poortvelden in Aarschot (provincie Vlaams-Brabant)**

Aedifica heeft (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) woonzorgcentrum Residentie Poortvelden verworven. Het woonzorgcentrum is gelegen in Aarschot (29.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant), op ongeveer 20 km van Leuven. Residentie Poortvelden heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk. Het gebouw werd op 3 maart 2016 opgeleverd. De site bestaat uit een woonzorgcentrum en een serviceflatgebouw. Het woonzorgcentrum biedt plaats aan 60 residenten en het serviceflatgebouw telt 24 assistentiewoningen. De groep Aedifica heeft de eigendom van de site verworven met ingang op 24 maart 2016. De operatie werd in twee fases uitgevoerd, ter voltrekking van een principiële akkoord dat op 12 juni 2014 werd aangekondigd:

- de inbreng in natura van de blote eigendom van het terrein (door Serviceresidentie De Vrucht VZW die er de eigenaar van was). De conventionele aanschaffingswaarde van het terrein bedraagt ca. 1 miljoen €. De transactie werd volledig gefinancierd door de uitgifte van 22.093 nieuwe Aedifica-aandelen. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 30 maart 2016 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2015/2016, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2015 tot 23 maart 2016 door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste werd genomen.

- de verwerving (door Aedifica en haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de BVBA Woon & Zorg Vg Poortvelde, opstalhouder van het terrein en eigenaar van de nieuwbouw (dochtervennootschap van de B&R groep). De conventionele aanschaffingswaarde van het gebouw bedraagt ca. 11 miljoen €. De transactie werd gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica.

De overeenkomst die gesloten werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzegbare triple net langetermijnhuurovereenkomst van 27 jaar. Inzake de assistentiewoningen neemt Vulpia de uitbating op in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst. Aedifica zal deze assistentiewoningen aan derden verkopen, aangezien de GVV deze in dit geval als niet-strategische activa beschouwt. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde voor de gehele site (inclusief terrein) van ca. 12 miljoen €. De uitbater van het woonzorgcentrum is een entiteit van de groep Vulpia. Vulpia is een Belgische onderneming die aanwezig is op de private markt voor seniorenzorg sinds 2002. De groep is al uitbater van meerdere sites van Aedifica.

#### **Acquisitie van het woonzorgcentrum Leopoldspark in Leopoldsburg (provincie Limburg)**

Aedifica heeft (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) woonzorgcentrum Leopoldspark verworven. De site Leopoldspark maakt deel uit van een gemengd residentieel en commercieel nieuwbouwproject in Leopoldsburg, een gemeente met ca. 15.000 inwoners. De site heeft een uitstekende ligging in het centrum van de gemeente, in de onmiddellijke nabijheid van het station, en telt 128 eenheden in het woonzorgcentrum en 22 assistentiewoningen. Aedifica meldde op 18 december 2014 de ondertekening van een overeenkomst onder opschortende voorwaarden met het oog op de toekomstige verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap RL Invest NV. Deze vennootschap is de eigenaar van het woonzorgcentrum en het assistentiewoningengebouw Leopoldspark, waarvan de voorlopige oplevering plaatsvond op 10 maart 2016. Aedifica en haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV hebben op 29 maart 2016 100% van de aandelen van RL Invest NV verworven. De site wordt uitgebaat door een entiteit van de Vulpia-groep op basis van een triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 21 miljoen €. Deze langetermijnovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 5,5% op.

#### **Akkoord inzake de acquisitie van een portefeuille van 8 sites van huisvesting voor senioren in Vlaanderen**

Op 24 mei 2016 heeft Aedifica een akkoord gemeld met betrekking tot de verwerving van acht sites van huisvesting voor senioren in België. Dit akkoord was aan opschortende

# 1 site

VERWORVEN IN  
DUITSLAND IN 2015/2016

# 4 sites

VERWORVEN IN  
NEDERLAND IN 2015/2016

voorwaarden onderworpen die op 19 augustus 2016 vervuld werden. De portefeuille bestaat uit acht woonzorgcentra in de Belgische provincies Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant die gericht zijn op de huisvesting voor senioren met hoge zorgbehoeften. Alle sites werden tussen 1996 en 2015 gebouwd of herontwikkeld. Woonzorgcentrum Oosterzonne is gelegen in het centrum van Zutendaal (8.000 inwoners, provincie Limburg). Het gebouw wordt sinds 2015 herontwikkeld om 82 residenten te huisvesten. Een laatste fase van deze herontwikkeling is in de zomer 2016 opgeleverd. Woonzorgcentrum De Witte Bergen is gelegen in Lichtaart, een deelgemeente van Kasterlee (18.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site bevindt zich in een bosrijke omgeving en biedt plaats aan 119 residenten. Woonzorgcentrum Seniorenhof is gelegen in Tongeren (31.000 inwoners, provincie Limburg). Seniorenhof bevindt zich in een landelijke omgeving en biedt plaats aan 52 residenten. De site biedt eveneens de mogelijkheid om het woonzorgcentrum verder uit te breiden. Woonzorgcentrum Beerzelhof is gelegen in Beerzel, een deelgemeente van Putte (17.000 inwoners, provincie Antwerpen). De site bevindt zich in een groene omgeving en biedt plaats aan 61 residenten. Woonzorgcentrum Uilenspiegel is gelegen in Genk (65.000 inwoners, provincie Limburg). De site bevindt zich in een woonwijk in een groene omgeving en biedt plaats aan 97 residenten. De site biedt eveneens de mogelijkheid om het woonzorgcentrum verder uit te breiden. Woonzorgcentrum Coham is gelegen in Ham (11.000 inwoners, provincie Limburg). De site ligt vlakbij een bosrijk gebied en biedt plaats aan 120 residenten. De site biedt eveneens de mogelijkheid om het woonzorgcentrum verder uit te breiden. Woonzorgcentrum Sorgvliet is gelegen in Linter (7.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). De site bevindt zich in een woonwijk in een landelijk gebied en biedt plaats aan 83 residenten. Woonzorgcentrum Ezeldijk is gelegen in Diest (23.000 inwoners, provincie Vlaams-Brabant). De site bevindt zich in een groene omgeving aan de rand van het stadscentrum, vlakbij het Warandepark. De laatste fase van de nieuwbouw van het woonzorgcentrum is sinds kort opgeleverd. Ezeldijk biedt plaats aan 105 residenten. De operatie werd als volgt uitgevoerd (zie sectie 2.2.):

- Ezeldijk werd verworven via een koopovereenkomst onder btw.
- De zeven andere gebouwen werden aan de portefeuille toegevoegd via de verwerving van de aandelen van acht vennootschappen.

De gecumuleerde aanschaffingswaarde van deze acht sites bedraagt ca. 97 miljoen €. De operatie werd deels gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica, en deels via de bestaande investeringskredieten in de over te nemen vennootschappen. De uitbater van de woonzorgcentra is VZW Foyer de Lork. De groep Senior Living Group heeft de feitelijke controle over VZW Foyer de Lork overgenomen. De huurovereenkomsten voor deze acht sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 5% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 97 miljoen €.

## Akkoord inzake de acquisitie van het woonzorgcentrum Jardins de la Mémoire in Anderlecht (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Op 28 juni 2016 heeft Aedifica een akkoord gemeld met betrekking tot de acquisitie van een site van huisvesting voor senioren, Jardins de la Mémoire, gelegen in Anderlecht (115.000 inwoners, Brussels Hoofdstedelijk Gewest). De site heeft een uitstekende ligging vlakbij de Brusselse Ring op de universitaire campus van de Université libre de Bruxelles ("ULB"), waar ook het Erasmusziekenhuis zich bevindt. Het woonzorgcentrum is gespecialiseerd in de opvang van personen met dementie. Het gebouw werd voltooid in 2005. Jardins de la Mémoire biedt plaats aan 110 residenten, verdeeld over 70 eenpersoonskamers en 20 tweepersoonskamers. Deze investering zal in de loop van de komende maanden worden uitgevoerd door de inbreng in natura van de eigendom van het gebouw en een erfpachtrecht op de grond, evenals door de overname van een bestaande lening. De conventionele aanschaffingswaarde van het ingebrachte onroerend goed bedraagt ca. 11 miljoen € en de lening ca. 7 miljoen €. Nieuwe Aedifica-aandelen zullen dus uitgegeven worden voor een bedrag van ca. 4 miljoen €. Het terrein waarop het gebouw zich bevindt, is voorwerp van een erfpachtovereenkomst met een resterende duur van 83 jaar. De ULB behoudt de naakte eigendom van dit terrein. De uitbater van het woonzorgcentrum is de VZW Les Jardins de la Mémoire, die in de loop van de zomer 2016 een entiteit van de groep Senior Living Group zal worden. De overeenkomst die gesloten werd voor het woonzorgcentrum is een niet-opzegbare triple net langetermijnhuurovereenkomst. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 11 miljoen €.

## 2.1.2. INVESTERINGEN IN DUITSLAND

### Acquisitie van het rustoord Käthe-Bernhardt-Haus in husum (Schleswig-Holstein)

Op 18 januari 2016 meldde Aedifica de acquisitie van het rustoord Käthe-Bernhardt-Haus in Schleswig-Holstein (Duitsland). Na de vervulling van de opschortende voorwaarden en het genot van het gebouw op 1 maart 2016 door Aedifica NV verworven. Het rustoord Käthe-Bernhardt-Haus heeft een uitstekende ligging in het centrum van Husum, in de onmiddellijke nabijheid van het ziekenhuis Klinik Husum. Husum is een stad aan de Duitse Noordzeekust die ca. 22.000 inwoners telt en die is gelegen in de deelstaat Schleswig-Holstein. Het gebouw, dat dateert van 2009, telt thans 65 eenpersoonskamers en 18 assistentiewoningen. Het rustoord wordt uitgebaat door een dochtervennootschap van het Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V., een tak van het Deutsches Rotes Kreuz (het Duitse Rode Kruis), een van de belangrijkste non-profitverenigingen van Duitsland. Op het vlak van seniorenzorg biedt de organisatie talrijke diensten aan voor ouderen, zoals thuiszorg, noodoproepsystemen en gespecialiseerd transport. Het Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V. baat 5 rustoorden uit. Aedifica verheugt zich over deze nieuwe samenwerking



met een kwaliteitsvolle Duitse speler in de zorgsector. De met deze uitbater gesloten huurovereenkomst is een niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomst met een duur van ca. 25 jaar. Het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw zijn ten laste van de eigenaar. Het initieel brutohuurrendement (double net) voor dit rustoord bedraagt ca. 7%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 7 miljoen €. De transactie werd gefinancierd door middel van de kredietlijnen van de Vennootschap en door de overname van een (met betrekking tot het gebouw) reeds bestaand krediet.

### 2.1.3. INVESTERINGEN IN NEDERLAND

#### Acquisitie van een portefeuille van 4 sites van huisvesting voor senioren in Nederland

Op 1 maart 2016 heeft Aedifica een portefeuille van 4 sites van huisvesting voor senioren in Nederland verworven. De portefeuille bestaat uit vier kleinschalige exclusieve woonzorglocaties in het hogere segment van de markt en gericht op de huisvesting van senioren met (hoge) zorgbehoeften. De zorgresidentie Holland is gelegen in Baarn (25.000 inwoners, provincie Utrecht), op ongeveer 10 km van Hilversum. Baarn geniet van een ruime bekendheid in Nederland omwille van de koninklijke residenties Paleis Soestdijk en kasteel Drakensteijn. De zorgresidentie ligt in een historische villawijk, naast het centrale park. De locatie bestaat uit twee aaneengesloten historische panden, beide beschermde monumenten, die geheel in 2014/2015 zijn gerenoveerd om 34 residenten in een uitzonderlijk kader te huisvesten. De zorgresidentie Benvenuta is gelegen in Hilversum (88.000 inwoners, provincie Noord-Holland). Hilversum staat bekend als 'tuinstad' en 'villadorp' door de prominente aanwezigheid van natuur, tuinen en villa's. Daarnaast bevinden zich in Hilversum de belangrijkste mediabedrijven en televisie-omroepen van Nederland. De zorgresidentie heeft een uitmuntende locatie in een residentiële wijk die volledig door groen omgeven wordt, op een boogscheut van het centrum van Hilversum. Het historische gebouw is een rijksmonument dat in 2009 herontwikkeld werd om 10 residenten in een uitzonderlijk kader te huisvesten. De zorgresidentie Molenenk is een nog te bouwen residentie (nieuwbouw) in Deventer (99.000 inwoners, provincie Overijssel), 20 km ten oosten van Apeldoorn. De locatie bevindt zich in een groene omgeving aan de rand van het stadscentrum, vlakbij een groot park dat talrijke recreatiemogelijkheden biedt. Het gebouw zal worden voltooid in 2017 en zal ca. 40 residenten kunnen huisvesten. De zorgresidentie Walgaerde is een nog te verbouwen residentie (verbouwing) in Hilversum (provincie Noord-Holland), in dezelfde wijk als Benvenuta. Na de voltooiing van interne verbouwingswerken (voorzien voor 2016 of 2017), zal het gebouw, ook een beschermd monument, ca. 15 residenten kunnen ontvangen. Aedifica NV heeft recent een Nederlandse 100%-dochtervennootschap opgericht, Aedifica Nederland BV, om deze investeringen uit te voeren:

- Holland en Benvenuta: Aedifica Nederland BV heeft de eigendom van beide sites verworven met ingang op 29 februari 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van deze twee sites bedraagt ca. 15 miljoen €.
- Molenenk: Aedifica Nederland BV heeft de eigendom van het terrein verworven op 29 februari 2016 (aan een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 3 miljoen €) (de notariële akten zijn op 29 februari 2016 in Amsterdam verleden; de verwezenlijking van de in Nederland gebruikelijke voorwaarden is op 1 maart 2016 vastgesteld) en heeft met het oog op de realisatie van de nieuwbouw een turnkey realisatie- en opleveringsovereenkomst met DS Group BV gesloten (voor een vaste prijs van ca. 7 miljoen €, inclusief BTW en tussentijdse interesten).
- Walgaerde: Aedifica Nederland BV heeft een onderhandse koopovereenkomst gesloten met het oog op het verwerven van de site na uitvoering van de interne verbouwingswerken. De prijs zal betaald worden bij oplevering. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 4 miljoen €.

De uitbater van de vier locaties is de groep Domus Magnus, een Nederlandse onderneming die aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2005. De groep zal in de nabije toekomst nog verschillende locaties in exploitatie nemen, zoals onder meer Molenenk en Walgaerde. Het hoofdkantoor van de groep is gevestigd in Haarlem. Voor het derde jaar op rij kreeg de groep in Nederland het "Gouden PREZO" (afkorting van PREstaties in de ZOrg) keurmerk toegekend, het hoogste keurmerk voor verantwoorde zorg én verantwoord ondernemerschap. Domus Magnus heeft in februari 2016 de exploitaties van sectorgenoot DS Verzorgd Wonen (de oorspronkelijke exploitant van de thans door Aedifica Nederland BV verworven locaties) overgenomen. Domus Magnus neemt hierdoor een leidende rol op in de beginnende consolidatie van de Nederlandse particuliere zorgmarkt. De overeenkomsten die gesloten werden of zullen worden voor deze vier sites zijn niet-opzegbare triple net langetermijnhuurovereenkomsten van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 7% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 30 miljoen €.

#### Acquisitie van zorgresidentie Saksen Weimar in Arnhem (provincie Gelderland)

Aedifica meldde op 13 mei 2016 de acquisitie van een nieuwe site van huisvesting voor senioren in Nederland. Zorgresidentie Saksen Weimar is een kleinschalige woonzorglocatie in het midden- tot hogere segment van de markt en is gericht op de huisvesting van senioren met (hoge) zorgbehoeften, gelegen in Arnhem (150.000 inwoners, provincie Gelderland). De zorgresidentie ligt in een residentiële wijk, naast het park Klarendal. Het gebouw was oorspronkelijk een kazerne uit de jaren 40 en werd in 2015 helemaal herontwikkeld om 42 residenten te huisvesten in een uitzonderlijk kader. Deze investering is uitgevoerd via Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap. Zij heeft de eigendom van de site Saksen Weimar verworven op 13 mei 2016.

# EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUJLLE TIJDENS HET BOEKJAAR 2015/2016







11



12



13



14



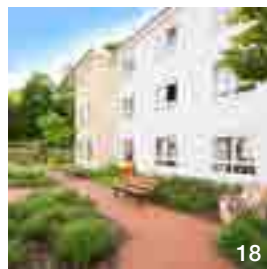
15



16



17



18

#### TOEVOEGINGEN AAN DE PORTEFEUILLE

1. Woonzorgcentrum **Résidence de La Houssière** in 's-Gravenbrakel (Henegouwen, België)
2. Assistentiewoningengebouw **Senior Flandria** in Brugge (West-Vlaanderen, België)
3. Woonzorgcentrum **Vinkenbosch** in Hasselt (Limburg, België)
4. Woonzorgcentrum **Heydeveld** in Opwijk (Vlaams-Brabant, België)
5. Woonzorgcentrum **Prinsenhof** in Koersel (Limburg, België)
6. Rustoord **Käthe-Bernhardt-Haus** in Husum (Schleswig-Holstein, Duitsland)
7. Zorgresidentie **Holland** in Baarn (Utrecht, Nederland)
8. Zorgresidentie **Benvenuta** in Hilversum (Noord-Holland, Nederland)
9. Woonzorgcentrum **Residentie Poortvelden** in Aarschot (Vlaams-Brabant, België)
10. Woonzorgcentrum **Leopoldspark** in Leopoldsburg (Limburg, België)
11. Zorgresidentie **Saksen Weimar** in Arnhem (Gelderland, Nederland)
12. Zorgresidentie **Martha Flora Lochem** in Lochem (Gelderland, Nederland)

#### UITBREIDINGEN EN RENOVATIES

13. Woonzorgcentrum **Salve** in Brasschaat (Antwerpen, België)
14. Woonzorgcentrum **Pont d'Amour** in Dinant (Namen, België)
15. Woonzorgcentrum **Op Haanven** in Gooik (Antwerpen, België)
16. Assistentiewoningengebouw **Marie-Louise** in Wemmel (Vlaams-Brabant, België)
17. Woonzorgcentrum **Helianthus** in Melle (Oost-Vlaanderen, België)
18. Woonzorgcentrum **Die Rose im Kalletal** in Kalletal (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)

74%

DEEL VAN DE  
HUISVESTING VOOR SENIOREN  
IN DE PORTEFEUILLE

De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 8 miljoen €. De site wordt uitgebaat door de groep Stepping Stones Home & Care, een Nederlandse onderneming die aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2007. Stepping Stones Home & Care exploiteert thans een tiental locaties en stelt 140 medewerkers tewerk. De groep zal in de nabije toekomst nog verschillende locaties in exploitatie nemen. De huurovereenkomst die gesloten werd voor deze site is een niet-opzegbare triple net huurovereenkomst van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement (triple net) bedraagt ca. 7%.

#### Akkoord inzake de acquisitie van twee sites van huisvesting van senioren

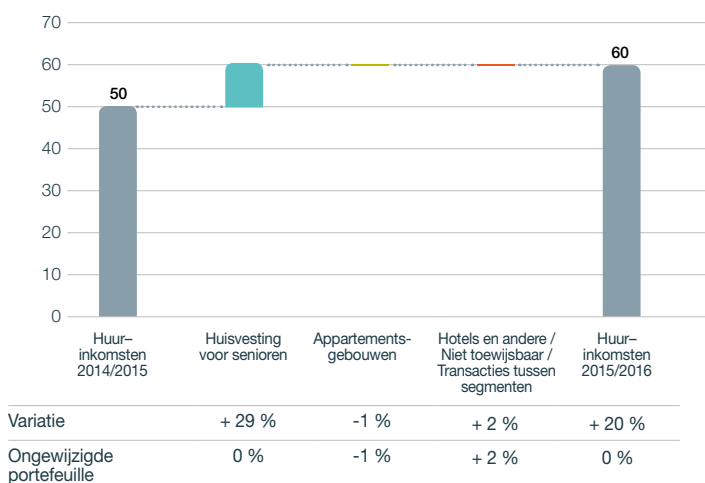
Op 2 juni 2016 meldde Aedifica een akkoord voor de acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland. De twee gebouwen zijn kleinschalige woonzorglocaties in het midden- tot hogere segment van de markt en zijn gericht op de huisvesting van senioren met (hoge) zorgbehoeften, in het bijzonder met een dementie-indicatie. Zorgresidentie Martha Flora Lochem is gelegen in Lochem (33.000 inwoners, provincie Gelderland). De zorgresidentie ligt in een residentiële wijk. Het gebouw werd volledig herontwikkeld in 2010 om 13 residenten te huisvesten in een uitzonderlijk kader. Na de voltooiing van een reeds geplande uitbreiding, zal het gebouw 15 residenten kunnen ontvangen. Zorgresidentie Martha Flora Rotterdam is een nog te bouwen residentie (nieuwbouw) gelegen in een residentiële wijk in Rotterdam (631.000 inwoners, provincie Zuid-Holland). De locatie ligt ongeveer 6 km ten noorden van het stadscentrum, in

de nabijheid van een groot park en verschillende recreatiemogelijkheden. Het gebouw zal naar verwachting worden voltooid begin 2018 en zal ca. 34 residenten kunnen ontvangen. Deze investeringen zullen worden uitgevoerd via Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap, als volgt:

- Martha Flora Lochem: Aedifica Nederland BV heeft de eigendom van de site verworven op 31 mei 2016. De conventionele aanschaffingswaarde van deze site bedraagt ca. 2 miljoen €.
- Martha Flora Rotterdam: Aedifica Nederland BV heeft op 1 juni 2016 een principeakkoord gesloten met het oog op het verwerven van de site onder opschortende voorwaarden van onder meer de aflevering van de bouwvergunning en de oplevering van het gebouw. Het turnkey bouwproject zal gerealiseerd worden door HD Projectrealisatie. De conventionele aanschaffingswaarde van de site zal ca. 8 miljoen € bedragen.

De operatie wordt gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De sites worden uitgebaat door de groep Martha Flora, een Nederlandse onderneming die gespecialiseerd is in de zorg voor personen met dementie. Martha Flora is aanwezig op de particuliere markt voor seniorenzorg sinds 2010. De groep exploiteert thans een zestal locaties en zal in de nabije toekomst nog verschillende sites in exploitatie nemen. De huurovereenkomsten die gesloten werden voor deze sites zijn niet-opzegbare triple net huurovereenkomsten van 20 jaar. Het initiële brutohuurrendement (triple net) op een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 10 miljoen € is in lijn met de vorige transacties van Aedifica in Nederland.

Huurinkomsten (30 juni 2016) (in miljoen €)



20%

STIJGING VAN DE  
GECONSOLIDEERDE OMZET

#### 2.1.4. OPLEVERINGEN VAN RENOVATIES EN UITBREIDINGEN

##### Ingebruikname van de laatste fase van de renovatie- en uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum Salve in Brasschaat (provincie Antwerpen, België)

De uitbreidings- en renovatiewerken voor het woonzorgcentrum Salve in Brasschaat werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2015/2016.

##### Ingebruikname van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Pont d'Amour in Dinant (provincie Namen, België)

De uitbreidingswerken voor het woonzorgcentrum Pont d'Amour in Dinant werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2015/2016. De site heeft nu een capaciteit van 150 residenten.

##### Ingebruikname van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Op Haanven in Veerle-Laakdal (provincie Antwerpen, België)

De eerste fase van de uitbreidingswerken aan het woonzorgcentrum Op Haanven in Veerle-Laakdal werd voltooid in de loop van het tweede kwartaal 2015/2016. De tweede fase, die uit een gedeeltelijke afbraak en renovatie van het bestaande gebouw bestaat, is in uitvoering. De oplevering van de werken is voorzien voor begin 2017.

# 60 Mio €

## HUURINKOMSTEN

### Ingebruikname van de uitbreiding van het assistentiewoningengebouw Marie-Louise in Wemmel (provincie Vlaams-Brabant, België)

De renovatiewerken en de omvorming van het rustoord Marie-Louise in Wemmel tot assistentiewoningen werden voltooid in de loop van de maand januari 2016. De site telt thans 30 assistentiewoningen. De site wordt uitgeroepen door een entiteit van de groep Armonia.

### Ingebruikname van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Helianthus in Melle (provincie Oost-Vlaanderen, België)

Aedifica meldde op 18 april 2016 de ingebruikname van de uitbreiding van het woonzorgcentrum Helianthus in Melle (provincie Oost-Vlaanderen, België). Het rustoord in Melle werd in 2013 verworven. In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord, was de realisatie van een uitbreiding van het bestaande gebouw al voorzien (door de bouw van 22 assistentiewoningen). Deze uitbreiding heeft het voor de uitbater mogelijk gemaakt om de capaciteit van de site op 69 eenheden te brengen (42 bedden in het rustoord en 27 assistentiewoningen) en is op 15 april 2016 in gebruik genomen. De site is gelegen in een privé park van 1 ha, in een groene en residentiële wijk. Het omvat een rustoord en een serviceflatgebouw. De assistentiewoningen worden via de VZW Helianthus uitgeroepen door de groep Senior Living Group (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg, die deel uitmaakt van de groep Korian) op basis van een triple net langetermijnovereenkomst van 27 jaar. Deze langetermijnovereenkomst genereert een triple net rendement van ca. 6%. Het geïnvesteerde budget in de uitbreiding bedraagt ca. 4 miljoen €.

### Nieuw uitbreidingsproject voor het rustoord Die Rose im Kalletal in Kalletal (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)

Op 1 oktober 2015 heeft Aedifica een nieuw uitbreidingsproject aangekondigd voor het rustoord Die Rose im Kalletal, eigendom van Aedifica (via Aedifica Luxemburg I SARL) sinds 16 december 2014. Het project bestaat uit de constructie van een nieuwbouw van 28 bedden voor dementerende patiënten. Deze uitbreiding zal de totale capaciteit van de site op 96 bedden brengen. Het investeringsbedrag voor het project bedraagt minder dan 3 miljoen € en zal een initieel brutohuurrendement van meer dan 6% opleveren, op basis van een double net langetermijnovereenkomst. De uitbreiding, waarvan de oplevering eind 2015 plaatsvond, zal in de loop van de eerste helft van 2016 in de portefeuille worden opgenomen. Aedifica verkrijgt een 10-jarige triple net-garantie inzake het onderhoud van het gebouw.



HELIANTHUS  
BELGIË –  
HUISVESTING  
VOOR SENIOREN



DIE ROSE IM KALLETAL  
DUITSLAND –  
HUISVESTING  
VOOR SENIOREN

De overeenkomst die inzake deze uitbreiding werd gesloten, is nog onderworpen aan de in Duitsland voor dergelijke transactie gebruikelijke voorwaarden.

## 2.1.5. LOPENDE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2016.

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- 't Hoge fase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kortrijk, Oost-Vlaanderen, België);
- Molenenk (bouw van een zorgresidentie in Deventer, Overijssel, Nederland)
- Villa Temporis (bouw van een woonzorgcentrum en renovatie van het assistentiewoningengebouw in Hasselt, Limburg, België);
- Au Bon Vieux Temps (bouw van een woonzorgcentrum in Mont-Saint-Guibert, Waals-Brabant, België);
- OpHaanvenfase II (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal, Antwerpen, België);
- La Ferme Blanche (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Remicourt, Luik, België);
- Vinkenbosch fase I (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Hasselt, Limburg, België);





- Prinsenhof (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Koersel, Limburg, België);
- Air du Temps (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Chênée, Luik, België);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen, Antwerpen, België);
- Glabbeek (bouw van een woonzorgcentrum in Glabbeek, Vlaams-Brabant, België).

#### 2.1.6. FINANCIERING

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2015/2016:

- verlenging in november 2015 van de kredietlijn van 25 miljoen € verstrekt door de Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") waardoor de vervaldatum verandert van juni 2016 in juli 2018;
- herfinanciering in februari 2016 van de bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door ING (die in juni 2016 moest vervallen) met een nieuwe vervaldatum in 2021;
- nieuwe bilaterale kredietlijnen verstrekt door ING in februari 2016 (2 x 30 miljoen €, die vervallen in 2022 en 2023);
- overname van een investeringskrediet toegekend door Förde Sparkasse in maart 2016 (4 miljoen € met een vervaldatum in 2019);
- nieuwe bilaterale kredietlijnen met een vervaldatum in 2021 verstrekt door Deutsche Postbank in april 2016 voor een totaal van 35 miljoen €;
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 25 miljoen € met een vervaldatum in 2021 verstrekt door Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe in juni 2016;
- herfinanciering (45 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) in juni 2016 van bilaterale kredietlijnen verstrekt door BNP Paribas Fortis (die in juli en augustus 2016 moesten vervallen) met een nieuwe vervaldatum in 2022 (30 miljoen €) en 2023 (30 miljoen €);
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 60 miljoen € met een vervaldatum in 2023 verstrekt door Belfius in juni 2016;
- herfinanciering (75 miljoen €) en uitbreiding (35 miljoen €) in juni 2016 van bilaterale kredietlijnen verstrekt door KBC (die in januari 2017 moesten vervallen) met een nieuwe vervaldatum in 2022 (40 miljoen €), 2023 (40 miljoen €) en 2024 (30 miljoen €).

Rekening houdend met die hierboven vermelde elementen, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica eruit als volgt (in miljoen €):

#### Lijnen Opname

• 2016/2017:	30	30
• 2017/2018:	92	60
• 2018/2019:	131	111
• 2019/2020:	80	80
• 2020/2021:	91	66
• 2021/2022:	95	75
• > 2022/2023:	234	58
<b>Totaal</b>	<b>753</b>	<b>480</b>

**Gemiddelde resterende duur (in jaren)** 4,5 3,7

Zo werd tijdens het boekjaar 2015/2016 niet minder dan 400 miljoen € aan bankfinancieringen afgesloten of heronderhandeld.

De opening van deze bilaterale kredietlijnen toont eens te meer aan dat Aedifica een sterke en duurzame relatie heeft met haar banken.

#### 2.1.7. ANDERE GEBEURTENISSEN

##### • Verkoop

De verkoop van de assistentiewoningen in Tienen vordert: op 30 juni 2016 waren 48 van de 49 appartementen verkocht. Het saldo van de te verkopen appartementen bedraagt minder dan 1 miljoen €. Daaraan worden de assistentiewoningen in Residentie Poortvelden toegevoegd (zie punt 2.1.1. hierboven) voor een waarde van 4 miljoen €.

Daarnaast zijn de verkoopakten van de overtollige terreinen in Laarne verleden op 10 en 23 juni 2016, voor een totaalbedrag van een miljoen €.

##### • Aedifica wint twee prijzen op het vlak van financiële communicatie

Op 9 september 2015 won Aedifica de "EPRA Gold Award" voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Aedifica sluit zo aan bij de kopgroep van de 106 Europese vennootschappen die worden geëvalueerd door EPRA, de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen.

Op de 55<sup>ste</sup> uitreiking van de Prijs voor de beste financiële communicatie, die plaatsvond op 12 oktober 2015, heeft de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (BVFA/ABAF) aan Aedifica de prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie "Mid & Small Cap" toegekend. Deze categorie omvat 34 beursgenoteerde bedrijven uit alle sectoren. 92 analisten beoordeelden de vennootschappen.

##### • Opname van Aedifica in de MSCI Small Caps Europe index op 1 december 2015

Sinds 1 december 2015 werd het aandeel Aedifica opgenomen in de MSCI Small Caps Europe index. Aedifica heeft immers voldaan aan alle opnamevoorwaarden die door MSCI worden bepaald, tijdens het semesternazicht van de samenstelling van de indexen in november 2015.

MSCI ("Morgan Stanley Capital International") is een Europese beursindex die werd gelanceerd door Morgan Stanley Capital International en hergroepeert beursgenoteerde vennootschappen op wereldniveau.

## 2.2. OPERATIES NA DE AFSLUITING DD. 30 JUNI 2016

### 2.2.1. INVESTERINGEN

#### Akkoord voor de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland

Op 6 juli 2016 meldde Aedifica de ondertekening van een overeenkomst met betrekking tot de verwerving van twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van vijf rustoorden in Duitsland. Deze overeenkomst was aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen, die op 31 augustus 2016 vervuld werden. De portefeuille bestaat uit vijf rustoorden in de Duitse deelstaten Saksen-Anhalt, Beieren en Berlijn. Alle gebouwen, met uitzondering van rustoord Frohnau, werden tussen 2001 en 2003 gebouwd. Rustoord Am Kloster is gelegen aan de rand van het centrum van Halberstadt (40.000 inwoners, deelstaat Saksen-Anhalt), 55 km ten zuidwesten van Maagdenburg. De site werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 136 residenten. Rustoord Rosenpark is gelegen in Uehlfeld, vlakbij Hochstadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren), op 40 km van Neurenberg. De site bevindt zich aan de rand van een residentiële wijk in een groene omgeving. Het rustoord werd gebouwd in 2003 en biedt plaats aan 79 residenten. Rustoord Patricia is gelegen in een levendige residentiële wijk in Neurenberg (500.000 inwoners, deelstaat Beieren), in de buurt van verschillende recreatiemogelijkheden. Het rustoord werd in 2003 gebouwd en biedt plaats aan 174 residenten. Rustoord St. Anna is gelegen in een residentiële wijk aan de rand van het historische centrum van Hochstadt (13.000 inwoners, deelstaat Beieren). De site bevindt zich in een groene omgeving. Het rustoord werd in 2002 gebouwd en biedt plaats aan 161 residenten. Rustoord Frohnau is gelegen in Berlijn (3.562.000 inwoners, deelstaat Berlijn). De site heeft een uitstekende locatie in de groene, residentiële wijk Frohnau en biedt plaats aan 107 residenten. Het rustoord werd oorspronkelijk in 1969 gebouwd en vervolgens in 1992 gerenoveerd en uitgebreid. De ligging en omvang van de site bieden op termijn eveneens herontwikkelingspotentieel. Deze investering werd uitgevoerd via de verwerving van de controle van twee Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de gebouwen. De operatie werd gefinancierd door middel van Aedifica's kredietlijnen. De uitbater van de rustoorden is de groep Vitanas, een Duitse onderneming die sinds 1969 aanwezig is op de particuliere markt voor seniorenzorg. Vitanas exploiteert meer dan 5.000 bedden in 39 sites met meer dan 4.300 medewerkers. De huurovereenkomsten voor deze vijf sites zijn nieuwe, niet-opzegbare langetermijnovereenkomsten. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 6% voor een conventionele aanschaffingswaarde van ca. 60 miljoen €.

#### Acquisitie van een portefeuille van 8 sites van huisvesting voor senioren in België

Op 19 augustus 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van acht sites van huisvesting voor senioren in België naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals aangekondigd in het persbericht van 24 mei 2016. Voor een beschrijving van de verworven sites kan de lezer sectie 2.1.1.

# >400 Mio €

## AAN BANKFINANCIERINGEN AFGESLOTEN OF HERONDERHANDELD IN 2015/2016

hierboven raadplegen, wetende dat de bouw van de sites Oosterzonne en Ezeldijk ondertussen werd afgerond. De operatie werd uitgevoerd als volgt:

- Ezeldijk werd verworven via een koopovereenkomst onder btw.
- De controle over de zeven andere sites werd verworven door de overname van een meerderheidsbelang in vastgoedvennootschappen. Aedifica zal vor het einde van het jaar het resterende minderheidsbelang in deze vennootschappen met een waarde van ca. 20 miljoen € overnemen.

De gecumuleerde aanschaffingswaarde van deze acht sites bedraagt ca. 97 miljoen €. De operatie werd deels gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica, en deels via de overname van bestaande investeringskredieten met een gemiddelde resterende duur van 12 jaar.

## 3. SYNTHESE VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 30 JUNI 2016

De hierna weergegeven commentaren en analyses verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening die in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen is.

### 3.1 PATRIMONIUM OP 30 JUNI 2016

Tijdens het boekjaar (1 juli 2015 – 30 juni 2016) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** met 147 miljoen € gestegen van 983 miljoen € tot 1.131 miljoen € (hetzij 1.157 miljoen € voor de totale portefeuille met inbegrip van de projectontwikkelingen ten bedrage van 26 miljoen € en van de activa bestemd voor verkoop ten bedrage van 5 miljoen €). Deze stijging (van 15%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities (zie secties 2.1.1., 2.1.2. en 2.1.3. hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1.4. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+16,9 miljoen € of +1,5%). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +17,6 miljoen €, hetzij +2,1%;
- appartementsgebouwen: +0,3 miljoen €, hetzij +0,2%;
- hotels en andere: -1,1 miljoen €, hetzij -1,5%.

Op 30 juni 2016 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 165 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 547.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 80 sites van huisvesting voor senioren met een capaciteit van 7.397 bewoners;
- 865 appartementen;
- 6 hotels met 521 kamers.

## Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)

	30 juni 2016	30 juni 2015
Huurinkomsten	59.822	49.903
Met verhuur verbonden kosten	-35	-50
Nettohuurresultaat	59.787	49.853
Operationele kosten <sup>1</sup>	-12.173	-10.831
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	47.614	39.022
Exploitiemarge <sup>2</sup> (%)	80%	78%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-12.707	-13.148
Belastingen	-581	-376
<b>Resultaat vóór variaties in reële waarde</b>	<b>34.326</b>	<b>25.498</b>
Noemer (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
<b>Resultaat vóór variaties in reële waarde per aandeel (€/aandeel)</b>	<b>2,43</b>	<b>2,39</b>
Resultaat vóór variaties in reële waarde	34.326	25.498
IAS 39-impact <sup>3</sup>	-5.685	374
IAS 40-impact <sup>4</sup>	10.775	19.259
IAS 40-impact <sup>5</sup>	731	428
IAS 40-impact <sup>6</sup>	120	-395
Afrondingsverschil	-1	1
<b>Nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>	<b>40.266</b>	<b>45.165</b>
Noemer (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
<b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b>	<b>2,85</b>	<b>4,24</b>

1. Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening. 2. Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat. 3. Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva. 4. Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. 5. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen. 6. Uitgestelde belastingen.

Verdeeld per activiteitensector betekende dit (in reële waarde):

- 74% huisvesting voor senioren;
- 20% appartementsgebouwen;
- 6% hotels en andere gebouwen.

Geografisch was de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde):

- 86% in België, waarvan:
  - 48% in Vlaanderen;
  - 27% in Brussel;
  - 11% in Wallonië;
- 12% in Duitsland;
- 2% in Nederland.

De **bezettingsgraad** (zie lexicon) **voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 94% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 98,1% op 30 juni 2016. Dit overstijgt het recordniveau dat werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,9% op 30 juni 2015).

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (die nog slechts 6% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen) bedraagt 78,6% over het boekjaar 2015/2016. Dit is licht

hoger dan de bezettingsgraad die werd behaald voor het hele boekjaar 2014/2015 (78,3%) en een lichte daling ten opzichte van de laatst gepubliceerde bezettingsgraad (79,3% op 31 maart 2016).

De **globale bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 98% op 30 juni 2016.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, identiek aan de gemiddelde resterende duur van 30 juni 2015. Die prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

### 3.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

De geconsolideerde resultatenrekening is in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit geconsolideerd beheersverslag wordt de resultatenrekening in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd. De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2015 tot 30 juni 2016. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij aanvang van, tijdens of op het einde van de periode.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het boekjaar stijgt met 20% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 59,8 miljoen €. Dat is beter dan voorzien werd in het budget, dankzij de talrijke niet-gebudgetteerde acquisities die gerealiseerd werden sinds het begin van het boekjaar 2015/2016.

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (+10 miljoen €, hetzij +19,9% of +0,5% bij ongewijzigde portefeuille) is hieronder vermeld:

- huisvesting voor senioren: +10,0 miljoen €, hetzij +29,2% (of +0,8% bij ongewijzigde portefeuille);
- appartementsgebouwen: -0,1 miljoen €, hetzij -1,1% (of -1,1% bij ongewijzigde portefeuille);
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +2,4% (of +2,4% bij ongewijzigde portefeuille).

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren (+29,2% of +0,8% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat al bijna 74% van de omzet genereert en bijna 91% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de Groep.

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen en de hotels zijn stabiel.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 59,8 miljoen € (+20% ten opzichte van 30 juni 2015).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 58,4 miljoen € (30 juni 2015: 48,3 miljoen €). Dit resultaat, verminderd

met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 54,2 miljoen € (30 juni 2015: 44,1 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge (zie lexicon) van 91 % (30 juni 2015: 89%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 6,7 miljoen € (op 30 juni 2015: 5,4 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 22% tot 47,6 miljoen € (30 juni 2015: 39,0 miljoen €), dat impliceert een exploitatiemarge (zie lexicon) van 80% (30 juni 2015: 78%) en is hoger dan het budget.

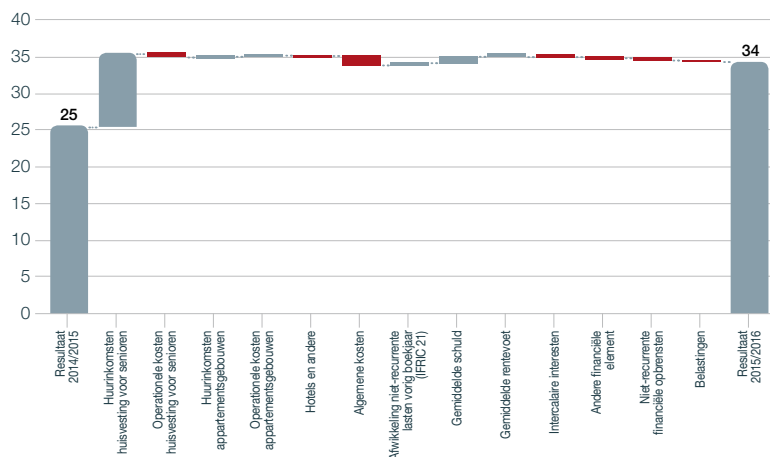
Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 11,9 miljoen € (30 juni 2015: 12,8 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (2,9% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is lager dan de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (3,0%) en lager dan die van het budget (3,0%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten (waaronder niet-recurrente opbrengsten van 0,1 miljoen € die beschreven worden in toelichting 21 van de geconsolideerde jaarrekening in bijlage) en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór variaties in de reële waarde zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 12,7 miljoen € (op 30 juni 2015: 13,1 miljoen €, met inbegrip van niet-recurrente opbrengsten van 0,4 miljoen € die beschreven worden in toelichting 21 in bijlage), lager dan het budget.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 0,6 miljoen €; 30 juni 2015: last van 0,4 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. Deze belastingen zijn in overeenstemming met het budget. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

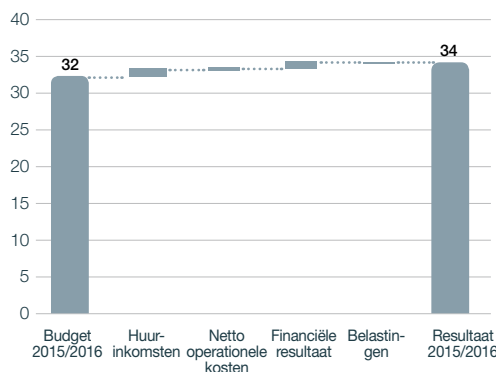
Het **resultaat vóór variaties in de reële waarde** bedraagt 34,3 miljoen € (30 juni 2015: 25,5 miljoen €), hetzij 2,43 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2015: 2,39 € per aandeel). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget.

De resultatenrekening telt bovendien elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. non cash) en die fluctueren in functie van externe marktparameters. Het betreft de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 40-norm), de variatie van de reële waarde van de financiële activa

Resultaat vóór variaties in reële waarde (30 juni 2016) (in miljoen €)



Resultaat vóór variaties in reële waarde vs budget (30 juni 2016) (in miljoen €)



80%

EXPLOITATIEMARGE  
OP 30 JUNI 2016



# 153 Mio €

KAPITAALVERHOOGING IN GELD  
VAN 29 JUNI 2015

en passiva (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 39-norm) en de uitgestelde belastingen (die voortvloeien uit de IAS 40-norm).

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2015 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2016 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,5%, of +16,9 miljoen € (30 juni 2015: +1,5% of +14,5 miljoen €). Een variatie in reële waarde van -6,1 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+4,7 miljoen € voor het vorige boekjaar). De gecombineerde variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie en van de projectontwikkelingen toont dus een stijging van 10,8 miljoen € (tegenover +19,3 miljoen € voor het vorige boekjaar). De meerwaarden op verkopen (0,7 miljoen €; 0,4 miljoen € op 30 juni 2015) zijn hier ook opgenomen.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen ("cash flow hedges") genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden nader uitgelegd in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening hierna. Bovendien weerspiegelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die in december 2014 werden verworven), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde (zie toelichting 56). De **IAS 39-impact** (variatie van de reële waarde) die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2016 vertegenwoordigt een last van 5,7 miljoen € (30 juni 2015: opbrengst van 0,4 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (opbrengst van 0,1 miljoen € op 30 juni 2016; last van 0,4 miljoen € op 30 juni 2015) vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non cash) zijn dus niet opgenomen in het resultaat vóór variaties in de reële waarde.

Rekening houdend met de hierboven vermelde niet-monetaire elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 40,3 miljoen € (30 juni 2015: 45,2 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel ("basic earnings per share" zoals gedefinieerd door IAS 33 en berekend in toelichting 26) bedraagt 2,85 € (30 juni 2015: 4,24 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregelende vastgoedvennootschappen, bedraagt 32,2 miljoen € (30 juni 2015: 25,4 miljoen €), berekend in toelichting 50. Dit is een

stijging van 27%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 2,27 € per aandeel (30 juni 2015: 2,33 € per aandeel).

### 3.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

Op 30 juni 2016 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2015: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedgeskundigen, namelijk Stadim CVBA, de Crombrugge & Partners NV en CBRE CmbH). Ze vertegenwoordigen een bedrag van 1.157 miljoen € (30 juni 2015: 1.005 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief de activa bestemd voor verkoop (30 juni 2016: 1.131 miljoen €; 30 juni 2015: 983 miljoen €) die gestegen zijn met 147 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk verklaard voor 105 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1., 2.1.2. en 2.1.3. hierboven), voor 2 miljoen € door de desinvesteringsoperaties (zie sectie 2.1.7. hierboven), voor 21 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.4. hierboven) en voor 17 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (30 juni 2016: 26 miljoen €; 30 juni 2015: 22 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.5. hierboven) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget gedetailleerd in sectie 4.2. van het vastgoedverslag hieronder.

De "**andere activa opgenomen in de schuldratio**" vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2015: 1%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012 en juni 2015. Het kapitaal bedraagt 374 miljoen € op 30 juni 2016 (30 juni 2015: 371 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2016 156 miljoen € (30 juni 2015: 151 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het eigen vermogen (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 668 miljoen € vóór IAS 39-impact (30 juni 2015: 636 miljoen € inclusief het dividend van 22 miljoen € dat ondertussen in oktober 2015 werd uitgekeerd);
- of 621 miljoen € na IAS 39-impact (30 juni 2015: 598 miljoen €, inclusief het dividend van 22 miljoen € dat ondertussen in oktober 2015 werd uitgekeerd).



Op 30 juni 2016 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) 499 miljoen € (30 juni 2015: 377 miljoen €). Hiervan betreft 479 miljoen € (30 juni 2015: 367 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap (meer details hierover zijn te vinden in toelichting 40). De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 42,5% op geconsolideerd niveau (30 juni 2015: 37,0%) en 40,4% op statutair niveau (30 juni 2015: 36,9%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 263 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 752 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 35% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 204 miljoen € bij constante activa, 512 miljoen € bij variabele activa en -29%.

De andere passiva van 54 miljoen € (30 juni 2015: 45 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2016: 46 miljoen €; 30 juni 2015: 38 miljoen €).

De tabel hiernaast toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**.

Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 42,59 € per aandeel op 30 juni 2015 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2015 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,56 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2015 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2016. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 22 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2015 (14.045.931).

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash-) impact van de toepassing van de IAS 39-norm en na uitbetaling van het dividend 2014/2015 in oktober 2015, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 47,08 € op 30 juni 2016 (43,74 € per aandeel op 30 juni 2015).

### 3.4 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen in bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +1,3 miljoen € (30 juni 2015: +2,4 miljoen €). Deze vloeien voort uit de netto operationele stromen van

### Geconsolideerde balans (x1.000 €)

	30 juni 2016	30 juni 2015
Vastgoedbeleggingen (reële waarde) <sup>1</sup>	1.156.834	1.005.163
Andere activa opgenomen in de schuldratio	15.832	14.073
Andere activa	496	1.048
<b>Totaal activa</b>	<b>1.173.162</b>	<b>1.020.284</b>
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39-impact	668.155	636.193
IAS 39-impact <sup>2</sup>	-47.407	-37.923
Eigen vermogen	620.749	598.270
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	498.796	377.216
Andere verplichtingen	53.617	44.798
<b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b>	<b>1.173.162</b>	<b>1.020.284</b>
Schuldratio (%)	42,5	37,0

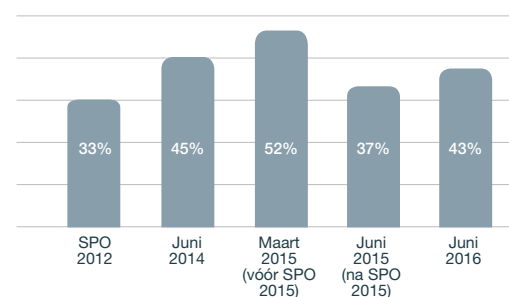
1. Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

2. Reële waarde van de indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33).

### Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2016	30 juni 2015
<b>Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2014/2015, vóór IAS 39	47,08	43,74
IAS 39-impact	-3,34	-2,70
Nettoactief na aftrek van het dividend 2014/2015	43,74	41,04
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	14.192.032	14.045.931

### Schuldratio (%)





2,10 €/  
aandeel

VOORGESTELD BRUTODIVIDEND VOOR  
2015/2016, WAT EEN STATUTAIRE PAY-OUT  
RATIO VAN 92% INHOUDT

+50,1 miljoen € (30 juni 2015: +36,6 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -74,6 miljoen € (30 juni 2015: -84,8 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +25,8 miljoen € (30 juni 2015: +50,7 miljoen €).

### 3.5 SECTORALE INFORMATIE

#### 3.5.1. HUISVESTING VOOR SENIOREN

De huurinkomsten van deze sector bedragen 44,0 miljoen € (30 juni 2015: 34,1 miljoen €) of 74% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Vermits de huurovereenkomsten over het algemeen triple net (zie lexicon) huurovereenkomsten zijn, is het exploitatieresultaat van de gebouwen vrijwel identiek aan het nettohuurresultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 835 miljoen € (30 juni 2015: 694 miljoen €), hetzij 74% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

#### 3.5.2. APPARTEMENTSGEBOUWEN

De huurinkomsten van deze sector bedragen 11,8 miljoen € (30 juni 2015: 11,9 miljoen €) of 20% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 7,1 miljoen € (30 juni 2015: 7,0 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 219 miljoen € (30 juni 2015: 214 miljoen €), hetzij 19% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

#### 3.5.3. HOTELS EN ANDERE

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,1 miljoen € (30 juni 2015: 4,0 miljoen €) of 7% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,0 miljoen € (30 juni 2015: 3,9 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 72 miljoen € (30 juni 2015: 73 miljoen €), hetzij 6% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

### 4. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 28 oktober 2016 voor om de jaarrekening per 30 juni 2016 van Aedifica NV goed te keuren. Hiervan wordt een samenvatting verstrekt in het hoofdstuk "Verkorte statutaire jaarrekening" van het huidige jaarlijks financieel verslag. De raad van bestuur stelt eveneens voor een brutodividend uit te keren van 2,10 € per aandeel, dat in overeenstemming is met de vooruitzichten (het "budget") die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015. De pay-out-ratio bereikt dan ook 92%.

Sinds 1 januari 2016 bedraagt de roerende voorheffing 27%. De lezer wordt verwezen naar het hoofdstuk 5.2 van het hoofdstuk "Permanente documenten" van dit jaarlijks financieel verslag met betrekking tot de fiscale behandeling van de dividenden, evenals naar sectie 4.2. van het hoofdstuk "Risicofactoren" voor de verwachte evolutie van de onroerende voorheffing.

De tabel hiernaast geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2015/2016 op basis van het aantal aandelen in omloop op 2 september 2016, rekening houdend met de ermee verbonden rechten.

Het voorgestelde dividend stemt overeen met artikel 13, § 1, lid 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, vermits 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 zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, in principe betaalbaar zijn vanaf 4 november 2016 ("payment date" van coupon 15 met betrekking tot het boekjaar 2015/2016). Het dividend zal via bankoverschrijving worden gestort vanaf dezelfde datum. Het nettodividend per aandeel bedraagt, na aftrek van de roerende voorheffing van 27%, 1,5330 €.

## 5. VOORNAAMSTE RISICO'S (MET UITSLUITING VAN DEZE VERBODEN AAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van deze risico's kan een

ongunstige invloed hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar perspectieven, haar financiële situatie of haar resultaten. Met deze risico's moet dus in het kader van een investeringsbeslissing rekening gehouden worden.

Aedifica stelt zich als doel om deze risico's zo goed mogelijk te beheren om terugkerende huurinkomsten te genereren, alsook om een potentieel van meerwaarden op te bouwen.

De voornaamste risicofactoren (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen hier samengevat worden) waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door het management als door de raad van bestuur, die ter

### Voorgestelde verwerking (in €)

	30 juni 2016	30 juni 2015
<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>40.340.851</b>	<b>39.443.874</b>
<b>B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)</b>	<b>8.500.660</b>	<b>14.653.035</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	18.066.033	13.897.832
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	730.675	427.591
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-4.382.170	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-134.668	0
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	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 (-)		
- boekjaar	-5.455.572	461.498
- vorige boekjaren	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 (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	-323.638	-133.886
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
<b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1</b>	<b>25.778.406</b>	<b>20.341.185</b>
<b>D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C</b>	<b>4.014.266</b>	<b>1.508.041</b>
<b>Over te dragen resultaat</b>	<b>2.047.519</b>	<b>2.941.613</b>

zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen.

De volgende risico's worden in detail behandeld in het hoofdstuk "Risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag: marktrisico's (economisch risico, risico van de vastgoedmarkt, inflatierisico, risico van concentratie van operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren), risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica (huurprijzen, beheer, kwaliteit en waardering van de gebouwen, onteigening, fusie-, splitsing- of overnameverrichtingen), reglementaire risico's, bedrijfsrisico's, risico's verbonden aan de ondersteuningsprocessen. De risico's gekoppeld aan de financiële instrumenten worden in de volgende sectie beschreven.



## 6. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Het financiële beleid van Aedifica strekt ertoe haar een permanente toegang tot krediet te verzekeren en het renterisico op te volgen en te minimaliseren.

Het gebruik van financiële instrumenten (die het voorwerp zijn van de sectie "financiële risico's" in het hoofdstuk "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag) wordt in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening uitvoerig beschreven. De volgende elementen worden erin voorgesteld: schuldstructuur; liquiditeitsrisico; renterisico; risico verbonden aan de bancaire tegenpartij; wisselrisico; risico van financiële budgettering en planning.

## 7. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

De transacties met verbonden partijen zoals bepaald door de IAS 24-norm en het Wetboek van Vennootschappen zijn het voorwerp van de toelichting 48 van de geconsolideerde jaarrekening in bijlage. Deze transacties omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica.

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het boekjaar 2015/2016 werden geen transacties uitgevoerd die in dit artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

## 8. PARTICIPATIES

Aedifica NV heeft op 30 juni 2016 zeven vaste dochtervennootschappen, waarvan twee in België, drie in Luxemburg, één in Duitsland en één in Nederland. De hieronder vermelde percentages geven zowel Aedifica's aandeel in het kapitaal weer, als haar aandeel in de stemrechten.

### • België

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest NV (deels via Aedifica Invest Brugge NV). Deze dochtervennootschap werd opgericht om gemakkelijker participaties in andere vennootschappen te kunnen nemen en om tijdelijk effecten aan te houden.
- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest Brugge NV (deels via Aedifica Invest NV), dat titularis is van de naakte eigendom van de uitbreiding van het hotel Martin's Brugge.

### • Luxemburg

- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg I SARL. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen gelegen in Duitsland. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.

- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg II SARL. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen gelegen in Duitsland. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg III SARL. Deze dochtervennootschap bezit twee gebouwen gelegen in Duitsland. De overige 6% zijn in het bezit van een investeerder die niet aan Aedifica verbonden is.

**• Duitsland**

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Asset Management GmbH. Dit filiaal adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.

**• Nederland**

- Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Nederland BV. Dit filiaal bezit de sites die in Nederland gesitueerd zijn.

Daarnaast heeft Aedifica (samen met Aedifica Invest NV) op deze datum eveneens zeven dochtervennootschappen in België die vastgoedbeleggingen hebben. Deze dochtervennootschappen zullen in de loop van de volgende maanden door Aedifica worden opgeslorpt. Het betreft La Croix Huart NV, Patrimoniale Flandria NV, Senior Hotel Flandria NV, Vinkenbosch NV, Heydeveld BVBA, Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA en RL Invest NV. Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA en RL Invest NV werden door Aedifica geabsorbeerd op 4 juli 2016, terwijl La Croix Huart NV, Patrimoniale Flandria NV en Senior Hotel Flandria NV geabsorbeerd werden op 2 september 2016.

Het hiernaast weergegeven organigram toont de dochtervennootschappen van de Groep en het aandeel van de Groep in elk van deze dochtervennootschappen.

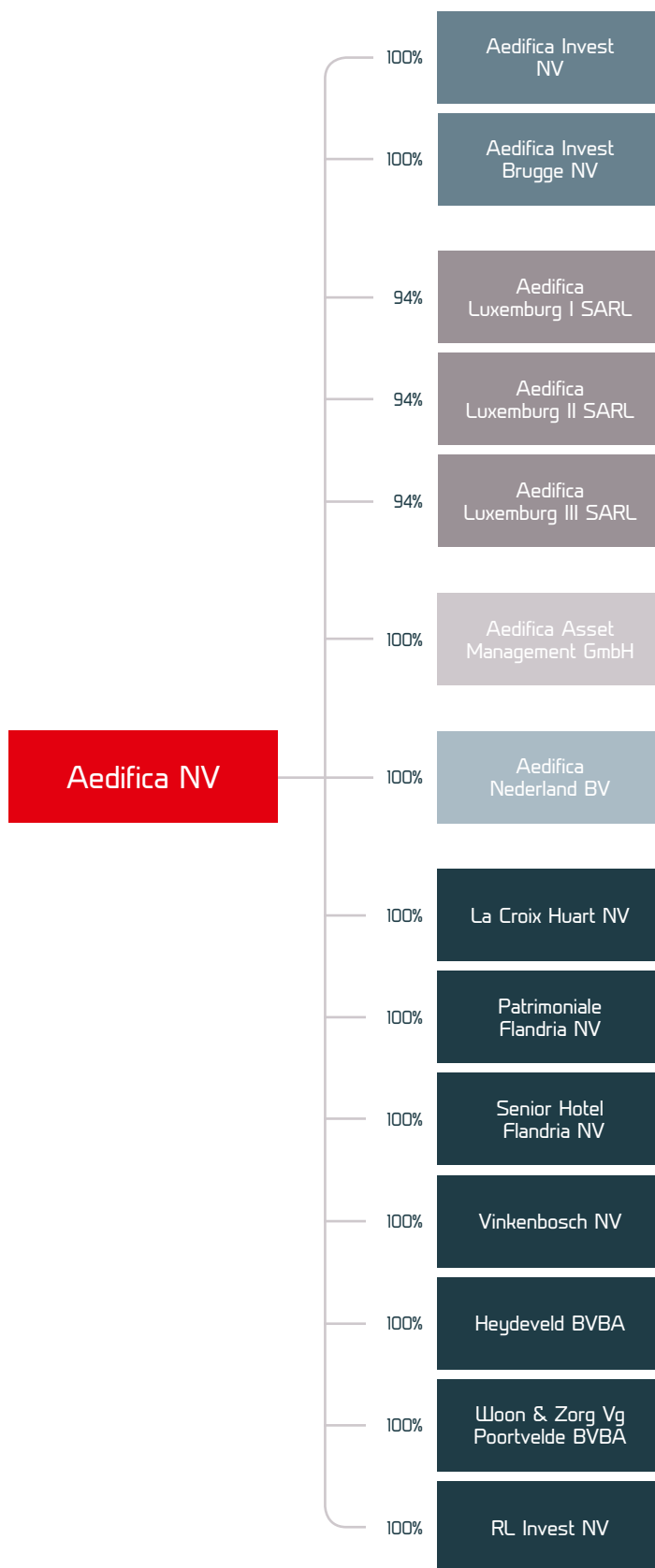
**9. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING**

Aedifica heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in artikelen 96 en 119 van het Wetboek van Vennootschappen.

**10. EIGEN AANDELEN**

Aedifica past de IFRS-normen toe, zowel voor het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening als voor haar statutaire rekeningen. In overeenstemming met de IAS 32-norm en het schema van de jaarrekeningen opgenomen in bijlage C van het koninklijk besluit van 13 juli 2014, worden de eigen aandelen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Op 30 juni 2016 bezat de Aedifica-groep geen enkel eigen aandeel.

Daarnaast heeft Aedifica NV op 30 juni 2016 een pand op aandelen van de vennootschap, in het kader van acquisities van gebouwen. Deze panden worden gespecificeerd in toelichting 45.3.2 van de geconsolideerde jaarrekening hierna.





## 11. VOORUITZICHTEN VOOR 2016/2017

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2016/2017 op een basis die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie.

### 11.1. HYPOTHESES

#### 11.1.1. EXTERNE FACTOREN

a) Indexatiepercentage van de huurprijzen en de lasten: in overeenstemming met de maandelijksse vooruitzichten van het Federaal Planbureau die op 5 juli 2016 opgesteld zijn, gemiddeld 1,66% over het boekjaar;

b) Vastgoedbeleggingen: gewaardeerd aan reële waarde, op basis van nulgroei op jaarbasis;

c) Gemiddelde rentevoet, voor activering van tussentijdse interesten: 2,5%, op basis van de euribor rentecurve zoals die zich voordeed op 30 juni 2016, de lopende bankmarges en indekkingen;

d) Het budget houdt rekening met het behoud van het GVV-statuut (zie sectie "risicofactoren", punt 4.1.).

#### 11.1.2. INTERNE FACTOREN

a) Huurgelden: de huurgelden zijn in de eerste plaats op de thans geïnde huren gebaseerd en houden rekening met de indexatie. Met huurderiving, de huurlasten voor de onverhuurde ruimtes alsook makelaarscommissies op het ogenblik van de wederverhuring wordt er eveneens rekening gehouden in de vooruitzichten. De vooruitzichten inzake huurgelden zijn vervolgens herzien in het licht van de operationele trends en de huidige staat van de markten waarop de vennootschap actief is.

Bovendien bevatten de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren hypothesen inzake toekomstige uitbreidingen van de portefeuille (voltooiing van de gebouwen die nu nog in ontwikkeling zijn en mogelijke acquisities waarvoor de precieze timing niet met zekerheid bepaald kan worden).

b) Onroerende lasten: de hypothesen betreffende de onroerende lasten hebben betrekking op de kosten van intern en extern vastgoedbeheer (syndicus, conciërge, enz.), de onderhouds- en renovatiekosten, de belastingen en de onroerende voorheffing, en de verzekeringen.

c) Kosten van beheer van de vennootschap: in deze vooruitzichten worden de personeelskosten, de administratieve kosten en de kosten die rechtstreeks gekoppeld zijn aan de notering van de aandelen van de Vennootschap, geïntegreerd.

d) Investeringsbudget: de voorziene netto-investeringen voor het volgende boekjaar voor een bedrag van 290 miljoen € worden in specien betaald (met uitzondering van 4 miljoen € die in nieuwe Aedifica-aandelen zou worden uitgegeven in het kader van het project Jardins de la Mémoire). Het betreft voornamelijk (i) betalingen in het kader van de ontwikkelingsprojecten, en (ii) bijkomende investeringen voor een bedrag van 50 miljoen € – waarvoor er nog geen

enkele verbintenis bestaat – waarvan verondersteld wordt dat ze tijdens het volgende boekjaar gerealiseerd worden in het segment van de huisvesting voor senioren, te betalen in specien, en die huuropbrengsten opleveren op een niveau dat gelijk is aan de huidige marktpraktijken.

e) Financiële hypothesen:

- Gemiddelde thesaurie van 4 miljoen €.
- Het model laat de controle toe van een schuldratio van maximum 65% ten opzichte van de waarde van de activa.
- De schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op het resultaat vóór variaties in de reële waarde, en ze niet te parametriseren zijn. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hieronder opgenomen.

### 11.2. VOORUITZICHTEN

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

In het huidige economische klimaat zijn de voornaamste troeven van Aedifica de volgende:

- De strategische focus van de Vennootschap op zorgvastgoed en haar ontwikkeling in Europa, laat de toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur, in een context van bevolkingsvergrijzing.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen bieden Aedifica een meerwaardepotentieel.
- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 753 miljoen €, waarvan slechts 30 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2016/2017. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedeekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 42,5% op 30 juni 2016 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt al jarenlang ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap. Aedifica beschikt dus over een balansstructuur die haar zal toelaten om de projecten en renovaties waartoe ze zich heeft verbonden uit te voeren (het betreft toekomstige investeringen die op 30 juni 2016 op ongeveer 252 miljoen € geschat worden – waaraan 60 miljoen € moet worden toegevoegd voor de acquisitie onder opschortende voorwaarden die op 6 juli 2016 werd aangekondigd en op 31 augustus 2016



RESIDENTIE  
POORTVELDEN  
BELGIË –  
HUISVESTING  
VOOR SENIOREN

werd uitgevoerd –, waarvan ca. 228 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van vier jaar) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

Gelet op het voorgaande en de hypothesen hierboven (zie sectie 11.1), voorziet de raad van bestuur van de Vennootschap voor het boekjaar 2016/2017, op basis van de voorziene vastgoedportefeuille, en zonder onvoorziene ontwikkelingen, 76 miljoen € aan huurinkomsten. Dat zou leiden tot een resultaat vóór variaties in reële waarde van 42 miljoen € of 2,97 € per aandeel, wat een burtodividenduitkering van 2,25 € (een stijging ten opzichte van het dividend dat de raad van bestuur voor het boekjaar 2015/2016 voorstelt) mogelijk zou maken. Op die basis zou het nettoresultaat 42 miljoen € bedragen. De beschikbare (statutaire) reserves, die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en het koninklijk besluit van 7 december 2010, bedragen 13,1 miljoen €.

### 11.3 BELANGRIJKE OPMERKING INZAKE DE VOORUITZICHTEN

De bovenvermelde vooruitzichten zijn projecties waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de vastgoed- en de financiële markt. Ze houden geen verbintenis in hoofde van de Vennootschap in en maken niet het voorwerp uit van een revisorale controle. Niettemin heeft de commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Hubin, volgend verslag afgeleverd (dit verslag van de commissaris wordt getrouw weergegeven en er is, voor zover Aedifica daar kennis van heeft, geen enkel feit weggelaten dat de informatie onvolledig of misleidend zou maken):

“In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap en in toepassing van het Reglement (EG) n°809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004, hebben we het huidige verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van de vennootschap vervat in hoofdstuk 11 van hun jaarverslag zoals goedgekeurd op 2 september 2016 door de Raad van Bestuur van de vennootschap.

De assumpties vervat in hoofdstuk 11.1 leiden tot de volgende ramingen van het resultaat (exclusief de variaties in de reële waarde) voor het boekjaar 2016-2017.

- Datum: 30 juni 2017
- Resultaat vóór variaties in de reële waarde: 42 miljoen €

### 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 in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

### VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. 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 gereleerde 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.

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.

### OOORDEEL

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2015-2016.

Brussel, 2 september 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA, Commissaris vertegenwoordigd door Jean-François Hubin<sup>1</sup>, vennoot.”

1. Handelend in naam van een BVBA

## 12. BELANGENCONFLICTEN

Twee belangenconflicten hebben zich voorgedaan in de loop van het boekjaar en worden hieronder verduidelijkt.

### RAAD VAN BESTUUR VAN 2 SEPTEMBER 2015: VARIABLE VERGOEDING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

“In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen melden de leden van het directiecomité (mevrouw Sarah Everaert, mevrouw Laurence Gacoin, de heer Jean Kotarakos en de heer Stefaan Gielens) dat ze een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het bedrijf en dat ze de commissaris op de hoogte zullen brengen. Ze verlaten de vergadering.

De heer Pierre Iserbyt, voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité, brengt verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité dat voorstelt om de bruto variabele vergoeding voor de leden van het directiecomité als volgt te bepalen:

- (i) De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2014/2015 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag ten bedrage van een bepaald percentage van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan (CEO en CFO: 50%; COO en CLO: 30%, prorata temporis). De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vermeld in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten die op 25 augustus 2014 werden ondertekend voor de CEO en CFO en opgenomen in de recente managementcontracten wat de COO en de CLO betreft. Ter herinnering: de vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en voor IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Tevens werden de volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding geselecteerd: het geconsolideerde resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (gewicht van 25%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (gewicht van 30%), de geconsolideerde exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 25%) en het management van het team van de Groep (gewicht van 20%). De raad van bestuur was van oordeel dat de effectieve leiders de doelstellingen die werden opgelegd, hadden behaald. De raad heeft dan ook beslist 166.000 € aan de CEO, 125.000 € aan de CFO, 30.000 € aan de COO en 3.750 € aan de CLO toe te kennen als variabele vergoeding.

- (ii) Voor het boekjaar 2015/2016 stelt het comité voor dat het maximumbedrag van de variabele vergoeding gelijk is aan een bepaald percentage van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan (CEO en CFO: 50%; COO en CLO: 40%). De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en vóór IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal bepaald worden in functie van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die door de raad van bestuur worden vastgesteld en beoordeeld. Het comité stelt voor dat deze doelstellingen vastgesteld worden in functie van criteria die afgewogen worden volgens hun belang. De criteria die zijn geselecteerd voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: het geconsolideerde resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (25%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de groep (25%), de geconsolideerde exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en het management van het team van de Groep (25%).

- (iii) Voor het boekjaar 2016/2017 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, zal bedragen op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed. De leden van het directiecomité vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de Raad.”

### RAAD VAN BESTUUR VAN 20 JUNI 2016: VARIABLE VERGOEDING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

“Mevrouw Adeline Simont, voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité, stelt voor om verslag uit te brengen over de bijeenkomst van het comité op 30 mei 2016, waarop de volgende drie punten behandeld werden: (i) de resultaten van de benchmarkstudie over de vergoeding van de vier directiecomitéleden; (ii) de beraadslaging van het comité over de vergoedingen van de directiecomitéleden en het voorstel aan de raad van bestuur; (iii) de evaluatie van de werking van de raad van bestuur. In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen melden de uitvoerende bestuurders die lid zijn van het directiecomité (de heer Stefaan Gielens en de heer Jean Kotarakos) en de andere leden van het directiecomité (mevrouw Sarah Everaert en mevrouw Laurence Gacoin), dat ze een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het bedrijf en dat ze de commissaris op de hoogte zullen brengen. Ze verlaten de vergadering.

Daarop brengt mevrouw Adeline Simont verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité en deelt ze de ontwerpnotulen van de vergadering van 30 mei 2016 uit. Daaruit kunnen de volgende elementen geconcludeerd worden:

(i) de bovenvermelde benchmarkstudie werd uitgevoerd door een gespecialiseerde externe consultant en zijn bevindingen werden op 30 mei 2016 in detail gepresenteerd aan de leden van het comité, de CEO en de voorzitter van de raad van bestuur;

(ii) er werd besloten (in afwezigheid van de CEO) om aan de raad van bestuur voor te stellen de verschillende componenten van de vergoeding van de vier directiecomitéleden als volgt aan te passen:

- CEO: verhoging van de jaarlijkse vaste vergoeding tot 400.000 € (overeenkomstig de managementcontracten) met ingang van 1 juli 2016, daaraan dient 110.000 € te worden toegevoegd (overeenkomstig het "long term incentive plan") voor het boekjaar 2016/2017, en een verhoging van de maximale variabele vergoeding tot 194.600 € voor het boekjaar 2016/2017, op basis van nog te bepalen criteria;

- CFO, COO en CLO:

- een verhoging van de vaste vergoeding met 3% met ingang van 1 juli 2016 (overeenkomstig de managementcontracten, buiten de eventueel voorziene indexering op die datum) voor elk van de belanghebbenden, een verhoging van de maximale vaste vergoeding tot 303.122 € voor het boekjaar 2016/2017 voor de drie belanghebbenden globaal genomen, op basis van nog te bepalen criteria;

- een deelname aan het "long term incentive plan" voor een bedrag van 90.000 € voor de CFO (onveranderd in vergelijking met het boekjaar 2015/2016), 40.000 € voor de COO en 40.000 € voor de CLO.

Bovendien heeft het comité besloten om aan de raad voor te stellen om aan de COO en de CLO een forfaitaire terugbetaling van de representatiekosten toe te kennen voor een maandelijks bedrag van 300 €, die de CEO en de CFO al ontvangen.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed. De leden van het directiecomité vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de Raad."

### 13. KAPITAALVERHOGEN IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

Overeenkomstig artikel 608 van het Wetboek van Vennootschappen geeft de raad van bestuur hierna een uiteenzetting over de door de raad van bestuur besliste kapitaalverhogingen in de loop van het boekjaar en geeft de raad, in voorkomend geval, een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van de kapitaalverhogingen waarbij de raad van bestuur het voorkeurrecht van de aandeelhouders heeft beperkt of uitgesloten.

In het kader van het toegestaan kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag), werd naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 2 oktober 2015 het kapitaal verhoogd met 523.955,84 € om het van 370.640.990,50 € te brengen op 371.164.946,34 € via een inbreng in natura. 19.856 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van

dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Deze aandelen nemen vanaf de datum van uitgifte deel in de prorata temporis winsten van de Vennootschap voor het boekjaar 2015/2016, met uitzondering van het bovenvermelde nominatieve karakter en het prorata temporis dividendrecht tot op de datum van onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2015/2016.



RESIDENTIE  
SPOENPARK  
BELGIË -  
HUISVESTING  
VOOR SENIOREN



In het kader van het toegestaan kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag), werd naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 17 december 2015 het kapitaal verhoogd met 2.748.340,46 € om het van 371.164.946,34 € te brengen op 373.913.286,80 € via een inbreng in natura. 104.152 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Deze aandelen nemen vanaf 1 juli 2015 deel in de winsten van de vennootschap voor het boekjaar 2015/2016.

In het kader van het toegestaan kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag), werd naar aanleiding van de beslissing van de raad van bestuur van 24 maart 2016 het kapitaal verhoogd met 582.985,31 € om het van 373.913.286,80 € te brengen op 374.496.272,11 € via een inbreng in natura. 22.093 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Deze aandelen nemen vanaf 1 juli 2015 deel in de winsten van de vennootschap voor het boekjaar 2015/2016.

In het kader van een kapitaalverhoging via inbreng in natura hebben de aandeelhouders geen voorkeurrecht.

## 14. LEEFMILIEU, SOCIALE, ETHISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

De bekommernis om het leefmilieu en om sociale, ethische en maatschappelijke aspecten maakt integraal deel uit van het dagelijkse beheer van Aedifica en is een onderdeel van haar voortdurend streven naar kwaliteit.

### 14.1 LEEFMILIEU-ASPECTEN

De aanpak van Aedifica op het vlak van leefmilieu is pragmatisch: Aedifica streeft naar een juist evenwicht in het gebruik van de menselijke en financiële middelen, met het oog op de inzet ervan daar waar de toegevoegde waarde maximaal is.

Vóór elke potentiële aankoop van een gebouw bestudeert Aedifica de milieurisico's. Waar nodig wordt een planning opgesteld om deze risico's af te bouwen. Teneinde eventuele bodemverontreinigingsrisico's te voorkomen laat de vennootschap, waar nodig, studies uitvoeren met betrekking tot de kwaliteit van de bodem voor sites waar een risicoactiviteit is of was ondergebracht (stookolietank, drukkerij, ...).

Aedifica beschikt over de nodige milieuvergunningen voor de uitbating van de geklasseerde inrichtingen in haar gebouwen of onderneemt de nodige stappen in het geval van verlengingen en hernieuwingen. Aedifica beschikt eveneens over stedenbouwkundige vergunningen, waarvan de meeste verkregen zijn door de vroegere eigenaars van de betrokken gebouwen. Voor zover het bekomen van stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt Aedifica alles in het werk om haar huurders aan te sporen tot het tijdig indienen van de vergunningsaanvragen.

De technische en veiligheidsinstallaties van de gebouwen waarvan Aedifica het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), worden regelmatig gecontroleerd, in overeenstemming met de wettelijke vereisten. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, wijst Aedifica de huurder op het belang van het uitvoeren van deze technische controles. Er loopt tevens een programma om de liften in de vastgoedportefeuille van Aedifica aan de nieuwe wettelijke vereisten aan te passen.

Bij elke nieuwe investering wordt een onderzoek naar asbest en daaraan verbonden risico's uitgevoerd. Alle asbesttoepassingen die een risico voor de mens inhouden, worden uit de gebouwen verwijderd. Voor de resterende verwaarloosbare toepassingen wordt een beheersplan opgesteld dat jaarlijks door geaccrediteerde deskundigen wordt geëvalueerd. Bovendien maakt de vennootschap van de geplande onderhouds- en vernieuwingswerken gebruik om eventuele resterende verwaarloosbare asbesttoepassingen te verwijderen. Als het gaat om triple net contracten, dan waakt de Vennootschap erover dat het beheersplan wordt uitgevoerd door de operatoren van de gebouwen.

Wat betreft de gebouwen die in België gelegen zijn, legt de regelgeving met betrekking tot de energieprestaties van de gebouwen (EPB) voor nieuwe bouwwerken die vergunningsplichtig zijn de opmaak van een dossier betreffende de energieprestaties op. Voor de bestaande gebouwen heeft de regelgeving een certificaat ingevoerd dat de energieprestatie van elk gebouw in kaart brengt en dat een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw vermeldt. Voor de gebouwen waarvoor Aedifica zelf het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), werd een programma uitgevoerd om deze certificaten te bekomen. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, heeft Aedifica de huurder gewezen op het belang van het bekomen van de nodige certificaten.

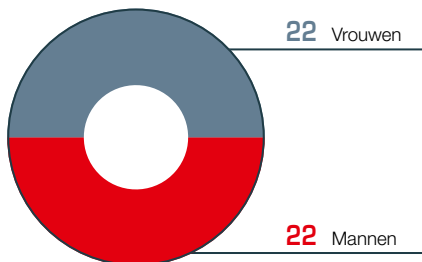
Wat betreft de gebouwen die buiten België gelegen zijn, zorgt Aedifica ervoor dat de lokale regelgeving wordt opgevolgd.

Bij renovaties van appartementsgebouwen vervangt Aedifica bij voorkeur de verwarmingssystemen op stookolie door systemen op aardgas en streeft zij naar een verbetering van de totale thermische isolatie van de gebouwen (niveau K). Bovendien werden bepaalde gebouwen voorzien van zonnepanelen, namelijk de maatschappelijke zetel van Aedifica (Louizalaan 331), Residentie Palace en Heliotropen.

Op haar hoofdzetel maakt Aedifica gebruik van gelabeld papier (dit geldt overigens ook voor de gedrukte versie van dit jaarlijks financieel verslag). Aedifica voert tevens een afvalsorderingsbeleid.



**Genderdiversiteit bij Aedifica**



**14.2 SOCIALE ASPECTEN**

De raad van bestuur van Aedifica bestaat uit 10 bestuurders, van wie 4 vrouwen en 6 mannen. De genderdiversiteit zoals vereist door de wet van 28 juli 2011 (tot wijziging van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 met betrekking tot de stroomlijning van de werking en het beheer van de Nationale Loterij om de aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, beursgenoteerde bedrijven en de Nationale Loterij te garanderen) is derhalve reeds vervuld in de huidige configuratie van de raad van bestuur met een ratio van 40% die aldus boven de drempel van één derde zit (opgelegd door de wet vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2017 begint). Deze belangrijke vertegenwoordiging van vrouwen werd opgemerkt door meerdere studies in verband met genderdiversiteit in de beheersorganen van de Belgische bedrijven (zie met name de artikelen uit *De Morgen* van 18 oktober 2012, uit *L'Echo* van 2 maart 2011, uit *De Tijd* van 26 juni 2010 en uit *Expertise News* van 4 december 2009).

Aedifica zet zich in om de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers te bevorderen door hen een aangepaste, motiverende en comfortabele werkomgeving aan te bieden die erop gericht is de talenten van haar medewerkers tot uiting te brengen en diversiteit en gelijkheid van kansen te bevorderen. Op 30 juni 2016 bestond de ploeg uit 42,2 voltijdse equivalenten, zijnde 44 personen (35 personen op 30 juni 2015), van wie 22 vrouwen en 22 mannen, en van wie 32 bedienden en 12 arbeiders. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 13 uur opleiding genoten per voltijdse equivalent (19 uur op 30 juni 2015). De gemiddelde leeftijd bedraagt 41 jaar, hoger dan die op 30 juni 2015 (40 jaar).

Aedifica valt onder de paritaire comités 100 (arbeiders) en 200 (bedienden). Het niveau van de bezoldiging die Aedifica aan haar medewerkers aanbiedt, houdt rekening met het marktniveau voor gelijkaardige functies. Tijdens het boekjaar 2015/2016 gold een niet-recurrent bonusplan dat gekoppeld was aan de resultaten van de onderneming, zoals reeds sinds 2008/2009 het geval was. Daarenboven worden andere voordelen geboden zoals een groepsverzekering met vaste bijdrage en een hospitalisatieverzekering.

**42**

**VOLTIJDSE EQUIVALENTEN**

RÉSIDENCE DE LA HOUSSIÈRE  
BELGIË –  
HUISVESTING VOOR SENIOREN





OASE TIENEN  
BELGIË –  
HUISVESTING  
VOOR SENIOREN

Elk lid van het team heeft minimaal één beoordelingsgesprek per jaar. Een dergelijk gesprek beoogt een brede evaluatie van de relatie tussen de GVV en haar medewerkers.

### 14.3 ETHISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

Aedifica beschikt sinds 2010 over een ethisch charter dat de in de GVV geldende gedragsregels formaliseert. Dit charter bevat onder meer aspecten in verband met belangenvermenging, beroepsgeheim, de aan- en verkoop van aandelen, misbruik van vennootschapsgoederen, professionele geschenken en respect voor de medemens. Het is opgenomen in het Corporate Governance Charter.

De investeringen van Aedifica beantwoorden aan de verschillende noden van de bevolking op vlak van huisvesting. Aedifica draagt onder andere bij aan de vernieuwing van sommige stadswijken (zoals bijvoorbeeld door de renovatie van het gebouw Freesias en bepaalde gebouwen van het Complex Opperstraat in Brussel). Aedifica beantwoordt tevens aan de uitdaging van de vergrijzing van de bevolking via haar investeringsbeleid in de huisvesting voor senioren. Daarenboven is Aedifica eigenaar van meerdere geklasseerde gebouwen in België en van beschermde monumenten in Nederland (in België: Residentie Palace en het gebouw Lombardstraat in Brussel, een deel van het hotel Martin's Brugge, een deel van het hotel Martin's Klooster in Leuven; in Nederland: Holland in Utrecht, Benvenuta in Hilversum, Walgaerde in Hilversum), en draagt zo bij tot het behoud van het erfgoed, zowel in België als in Nederland.

Aedifica geeft op regelmatige basis “roadshow-presentaties” in België en in het buitenland (Luxemburg, Amsterdam, Londen, Parijs, Frankfurt) en draagt zo bij tot de promotie van buitenlandse investeringen in de Belgische kapitaalmarkt.

Aedifica nam deel aan het debat met betrekking tot vastgoedbevaks (via de werkgroep vastgoedbevaks die binnen de Belgian Association of Asset Managers of BEAMA georganiseerd is) en recenter aan de nieuwe wetgeving betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en is lid van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (BVBV) en medeoprichter van de VZW BE-REIT Association. Aedifica is eveneens lid van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sponsort de beleggingsfederatie en -vereniging VFB.

Leden van het management van Aedifica nemen, in eigen naam, als spreker deel aan universitaire of postuniversitaire opleidingen die door KU Leuven en de Université Libre de Bruxelles gegeven worden.

## 15. ELEMENTEN DIE VAN AARD ZIJN EEN GEVOLG TE HEBBEN IN GEVAL VAN EEN OPENBARE OVERNAMEBIEDING

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

### 15.1 DE KAPITAALSTRUCTUUR

#### 15.1.1 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 30 juni 2016 bedraagt het kapitaal 374.496.272,11 €. Het wordt vertegenwoordigd door 14.192.032 aandelen, die ieder 1/14.192.032<sup>ste</sup> van het kapitaal vertegenwoordigen.

#### 15.1.2 RECHTEN EN PLICHTEN DIE AAN AEDIFICA-AANDELEN VERBONDEN ZIJN

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten, met eventuele uitzondering van het recht op een prorata temporis dividend dat kan worden toegekend naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen. In dat geval moeten die nieuwe aandelen nominatief blijven tot de uitkering van het dividend. Aangaande deze rechten en plichten past het in de eerste plaats te verwijzen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving: het Wetboek van Vennootschappen, de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde

vastgoedvennootschappen. Tevens moet verwezen worden naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk "permanente documenten" van dit jaarlijks financieel verslag).

## **15.2 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 hierboven aangehaalde wet van 12 mei 2014 erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Alle 14.192.032 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt), met uitzondering van de 19.856 Aedifica-aandelen die op 2 oktober 2015 werden uitgegeven en die pas na de onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2015/2016 (voorzien in principe op 2 november 2016) zullen worden genoteerd op Euronext Brussels.

## **15.3 BIJZONDERE ZEGGENSCHAPSRECHTEN**

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

## **15.4 MECHANISME VOOR DE CONTROLE VAN ENIG AANDELENPLAN VOOR WERKNEMERS WANNEER DE ZEGGENSCHAPSRECHTEN NIET RECHTSTREEKS DOOR DE WERKNEMERS WORDEN UITGEOEFEND**

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

## **15.5 WETTELIJKE OF STATUTAIRE BEPERKINGEN VAN DE UITOEFENING VAN HET STEMRECHT**

Op 30 juni 2016 bezat Aedifica geen eigen aandelen.

## **15.6 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.

## **15.7 REGELS VOOR DE BENOEMING EN VERVANGING VAN DE LEDEN VAN HET BESTUURSORGaan EN VOOR DE WIJZIGING VAN DE STATUTEN VAN AEDIFICA**

### **15.7.1 BENOEMING EN VERVANGING VAN DE LEDEN VAN HET BESTUURSORGaan**

In overeenstemming met artikel 11 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 uittredende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist. Dit 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 benoemd wordt ter vervanging van een andere, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

### **15.7.2 STATUTENWIJZIGINGEN**

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

## **15.8 BEVOEGDHEDEN VAN HET BESTUURSORGaan, MET NAME WAT DE MOGELIJKHEID TOT UITGIFTE OF INKOOP VAN AANDELEN BETREFT**

Volgens artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van 74.230.000,00 € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, en zoals uitgelegd in toelichting 38 van de jaarrekening. Op 30 juni 2016 bedraagt het saldo van het toegelaten kapitaal 70.898.674,23 €.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 28 oktober 2016 (vermits op de buitengewone algemene vergadering van 11 oktober 2016 het vereiste aanwezigheidsquorum waarschijnlijk niet behaald zal worden) zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld om, in overeenstemming met artikel 603 en volgende van het Wetboek van vennootschappen, het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van 1) 374.000.000 € indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht uit te oefenen door de aandeelhouders van de Vennootschap, 2) 74.800.000 € voor alle andere vormen van kapitaalverhoging, met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal nooit zal kunnen verhoogd worden boven het maximumbedrag van 374.000.000 €, gedurende de periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking van de beslissingen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven door aankoop, of ze in pand nemen, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. De eigen aandelen die op 30 juni 2016 in pand genomen zijn, zijn beschreven in sectie 10 van dit geconsolideerd beheersverslag.

### **15.9 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**

De kredietovereenkomsten van 26 augustus 2011, 11 juli 2012, 27 juni 2013, 5 augustus 2013, 10 juli 2014 en 15 juni 2016 (bilaterale kredietlijnen die met BNP Paribas Fortis werden gesloten), de kredietovereenkomsten van 24 oktober 2011, 25 juni 2012, 4 april 2013, 28 april 2014 en 8 oktober 2014 (bilaterale kredietlijnen die met ING België werden gesloten) en de kredietovereenkomst van 7 mei 2013 (bilaterale kredietlijn die werden gesloten met Bank Degroof werden gesloten) bevatten een clause die bepaalt dat in geval van een wijziging van de controle over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de banken uitgevoerd moeten worden onmiddellijk van rechtswege ontbonden zijn, behoudens andersluidend en unaniem akkoord van de banken. De controle is omschreven als het bezit door één aandeelhouder van 50% van het kapitaal plus één aandeel of van minimaal 50% van de stemrechten plus één stemrecht.

De kredietovereenkomsten die op 28 juni 2016 met KBC Bank zijn gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van de aandeelhouderstructuur plaatsvindt die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen of op de globale risicoappreciatie door de bank.

De kredietovereenkomst die op 26 juni 2013 met Bank LB Lux is gesloten (waarvan de activiteit op 1 juli 2014 is overgenomen door haar moeder vennootschap Bayerische Landesbank), bevat een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt. De controle wordt beschreven met verwijzing naar de deelneming in het kapitaal van Aedifica (meer dan 50%) of met verwijzing naar het recht of de mogelijkheid om, direct of indirect, het beheer van de vennootschap of de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren. De kredietovereenkomst die op 30 juni 2015 met Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") is gesloten, waarmee CENFE het door Bayerische Landesbank verleende krediet overneemt, alsook de kredietovereenkomst die op 7 juni 2016 met CENFE is gesloten, bevatten een identieke clause.

De kredietovereenkomsten die op 6 juni 2014 en 13 november 2014 met Banque européenne du Crédit Mutuel werden gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt ten voordele van een of meerdere investeerders die in onderling overleg handelen, waarbij "controle" en "onderling overleg" worden gedefinieerd door verwijzing naar het Wetboek van Vennootschappen.

De kredietovereenkomsten die op 27 november 2014 en op 27 juni 2016 met Belfius Bank NV werden gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering plaatsvindt in het bestuur van de Vennootschap of wanneer één van de in de Vennootschap actieve of hoofdelijk aansprakelijke leden of vennoten of één van de meerderheidsaandeelhouders zich terugtrekt of overlijdt.

De kredietovereenkomsten die op 19 februari 2016 met ING België gesloten werden, bevatten een clause die voorziet dat in geval van een wijziging van de controle over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de banken uitgevoerd moeten worden onmiddellijk van rechtswege ontbonden zijn, behoudens andersluidend en unaniem akkoord van de banken. De controle is hier omschreven als (i) het bezit, direct of indirect, door één aandeelhouder van meer dan 50% van de aandelen, de stemrechten of gelijkaardige rechten, of (ii) de mogelijkheid om, direct of indirect, op grond van een overeenkomst en door de uitoefening van het stemrecht, de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren, of om de bestuurders instructies te geven met betrekking tot de richtlijnen die ze moeten volgen.

### **15.10 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 BEÏNDIGD WORDT**

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.

Wordt de managementovereenkomst met de CFO beëindigd binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen zonder zware fout, dan heeft de CFO recht op een verbrekingsvergoeding gelijk aan twaalf maanden bezoldiging.

In de overeenkomsten gesloten met de andere directiecomitéleden en de werknemers van Aedifica werd er geen dergelijke contractuele clause opgenomen.



## 16. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE BEKWAAMHEID OP HET VLAK VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN MINSTENS ÉÉN LID VAN HET AUDITCOMITÉ

Het auditcomité van de GVV bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders, van wie twee die beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zowel mevrouw Katrien Kesteloot als de heer Serge Wibaut:

- 1° hebben gedurende een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan hun benoeming, noch in de vennootschap, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur uitgeoefend;
- 2° zijn tot op heden minder dan 12 jaar lid van de raad van bestuur als niet-uitvoerend bestuurder;
- 3° hebben gedurende een tijdvak van drie jaar voorafgaand aan de benoeming geen deel uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon zoals bepaald in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;
- 4° ontvangen geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de tantièmes en de vergoeding die zij eventueel ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of lid van het toezichthoudende orgaan;
- 5° bezitten geen maatschappelijke rechten die het kapitaal van Aedifica vertegenwoordigen;
- 6° hebben geen significante zakelijke relatie of hebben in het voorbije boekjaar geen significante zakelijke relatie gehad met Aedifica of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks noch als vennoot, als aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;
- 7° zijn in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer geweest van een externe auditor van Aedifica of van een vennootschap of persoon verbonden aan Aedifica;
- 8° zijn geen uitvoerend lid van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin de heer Stefaan Gielens en/of de heer Jean Kotarakos en/of mevrouw



RÉSIDENCE AUGUSTIN  
BELGIË –  
HUISVESTING  
VOOR SENIOREN

Laurence Gacoin en/of mevrouw Sarah Everaert in de hoedanigheid van niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan zetelen, en hebben geen andere belangrijke banden met de heer Stefaan Gielens en/of de heer Jean Kotarakos en/of mevrouw Laurence Gacoin en/of mevrouw Sarah Everaert uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;

- 9° hebben geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die in Aedifica of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon een mandaat uitoefenen als lid van het bestuursorgaan, lid van het directiecomité, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel, in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, of die zich in een van de andere in de hierboven beschreven gevallen bevinden;
- 10° onderhouden geen enkele relatie met Aedifica die van aard zou zijn, zijn/haar onafhankelijkheid in gevaar te brengen.

Daarenboven beschikken alle leden van het auditcomité over de nodige bekwaamheid op vlak van boekhouding en audit, zowel door hun opleidingsniveau als door hun grote ervaring in deze materie.

## 17. VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

De verklaring inzake corporate governance (met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer) wordt gegeven in het hoofdstuk "Verklaring inzake corporate governance", op pagina 120 tot 137 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 2 september 2016.