

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaarlijks financieel verslag 2013/2014

- 9 gebouwen sinds begin van het boekjaar in de portefeuille opgenomen, hetzij 8 rustoorden (waarvan 3 gelegen in Duitsland) en 1 appartementsgebouw
- Bezettingsgraad op 31 december 2013: 96,7% voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 77,8% voor het gemeubelde deel
- Stijging van de geconsolideerde huurinkomsten met 8% ten opzichte van 31 december 2012
- Stijging van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 met 13%, licht hoger dan de vooruitzichten
- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 728 miljoen €, een stijging van 85 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2013
- Geconsolideerde schuldgraad van 44,7%
- Dividendverwachting blijft onveranderd (1,86 €bruto per aandeel)

I. Tussentijds beheersverslag

1. Samenvatting van de activiteit van het 1^{ste} semester

De strategie van Aedifica, die op twee demografische grondstromen is gestoeld, m.n. de vergrijzing en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden, heeft het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die gedurende het semester van 47,50€ op 30 juni 2013 tot 51,53€ op 31 december 2013 is gestegen.

Een jaar na de kapitaalverhoging van december 2012 heeft Aedifica een reeks nieuwe investeringen voornamelijk in het segment van huisvesting voor senioren aangekondigd, zowel in België als ook voor het eerst in het buitenland. Deze aangekondigde investeringen vertegenwoordigen op 31 december 2013 een totaal bedrag van 145 miljoen € (cfr. de tabel hieronder).

(in miljoen €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Ontwikkelings- projecten	Totaal
Residentie Sporenpark	-	17	17
Résidence Cheveux d'Argent	4	3	7
't Hoge	3	5	8
Helianthus	4	3	7
Pont d'Amour	-	8	8
Au Bon Vieux Temps	-	10	10
Résidence l'Air du Temps	-	6	6
Op Haanven	-	3	3
SZ AGO Herkenrath, Dresden, Kreischa	21	-	21
Salve	8	8	16
Plantijn	8	8	16
Stephanie's Corner	10	-	10
De Stichel	11	-	11
Huize Lieve Moenssens	5	-	5
Totaal op 31 december 2013	74	71	145

De acquisitie van drie rustoorden in Duitsland die gedurende het eerste semester van het boekjaar afgerond werd, is niet alleen de eerste buitenlandse investering van Aedifica sinds haar oprichting in 2005, maar ook de eerste investering van een Belgische vastgoedbevak in Duitsland. Deze investering past volledig in de investeringsstrategie van Aedifica 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. Deze eerste buitenlandse investering volgt overigens ook op de wetwijziging in België die eind 2012 leidde tot de opening van de Europese markt voor residentiële vastgoedbevaks waarvoor de roerende voorheffing is vastgelegd op 15% op de uitgekeerde dividenden (in plaats van 25% voor de andere vastgoedbevaks).

Wat de investeringen in België betreft, wordt het 1^{ste} semester gekenmerkt door de acquisitie van vier rustoorden in Brasschaat, Kapellen, Dilsen-Stokkem en Vilvoorde. Deze vastgoedbeleggingen in exploitatie (ten bedrage van 32 miljoen €) zijn slechts een eerste stap aangezien er op deze sites nog belangrijke renovatie- en uitbreidingsprojecten (voor een budget van 16 miljoen €) voorzien zijn. Verder was er de oplevering van een nieuw rustoord in Wemmel (voor een budget van ca. 22 miljoen €) dat op vandaag met 222 vergunde bedden het grootste rustoord in de portefeuille van

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aedifica is. Dergelijke projecten passen volledig in de investeringsstrategie van Aedifica in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategie is er immers op gericht zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen van ca. 6% bieden, op te bouwen. Daarnaast heeft Aedifica ook een appartementsgebouw in Brussel (in het hart van de Louizawijk) verworven. De vorige acquisitie van een dergelijk gebouw dateert reeds van 2 jaar geleden. Dit appartementsgebouw genereert een initieel brutohuurrendement van meer dan 5%.

Tijdens de verslagperiode heeft de reële waarde van de vastgoedbeleggingen aldus de kaap van 700 miljoen € gerond en komt uit op 728 miljoen € (tegen 643 miljoen € aan het begin van het boekjaar).

Naast de uitvoering van haar investeringsbeleid heeft Aedifica zich in een sedert einde 2008 onstabiel algemeen economisch klimaat toegelegd op het beheer van het bestaande vastgoedpatrimonium, en dit zowel voor:

- de huisvesting voor senioren (het belangrijkste segment van de portefeuille zowel qua reële waarde als qua huuromzet, dat het minst onderhevig is aan de huidige economische conjunctuur), als
- de appartementsgebouwen (m.n. de gebouwen met gemeubelde en niet gemeubelde appartementen), en
- de hotels (die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategische sector zijn gezien de strengere voorwaarden die vanaf 1 januari 2015 met betrekking tot de hierboven vermelde lagere roerende voorheffing voor residentiële vastgoedbevaks gelden).

Het resultaat van deze inzet toont zich in een uitstekende huuromzet (ondersteund door een bezettingsgraad van 96,7% voor het niet gemeubelde deel van de portefeuille en van 77,8% voor de gemeubelde appartementen) van 19,5 miljoen €, in een stabiele exploitatiemarge (77%) en in het beheer van de financiële lasten.

Het nettoresultaat (zonder de “non cash” elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is gestegen tot 9,2 miljoen € (tegen 8,2 miljoen € op 31 december 2012), hetzij 0,93€ per aandeel (tegen 0,94€ per aandeel op 31 december 2012). De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Dit resultaat (zowel in absolute cijfers als per aandeel) is licht hoger dan de vooruitzichten die uit de jaarlijkse vooruitzichten voor het boekjaar 2013/2014, voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 (sectie 11.2 van het geconsolideerd beheersverslag), worden afgeleid.

De geconsolideerde schuldgraad van de vastgoedbevak bedraagt 44,7% op 31 december 2013 (tegen 36,0% op 30 juni 2013).

De dividendverwachting voor het lopende boekjaar blijft onveranderd op 1,86€bruto per aandeel.

Ten slotte wijzen we erop dat er, zowel in België als in Duitsland, nog nieuwe investeringsopportuniteiten worden bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen.

2. Inleiding

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed. Ze bouwt een vastgoedportefeuille op rond de volgende investeringsassen:

- huisvesting voor senioren in België en Duitsland;
- appartementsgebouwen in de voornaamste Belgische steden.

Aedifica is genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels. Aedifica sluit haar boekjaar af op 30 juni.

Dit tussentijdse beheersverslag is een update van het beheersverslag van 30 juni 2013, dat opgenomen is in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013. De definities van de in dit halfjaarlijks financieel verslag gebruikte technische termen zijn terug te vinden in het lexicon van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013. Enkel de significante wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden, worden hierin besproken.

3. Belangrijke gebeurtenissen

3.1. Tijdens het 1^{ste} semester 2013/2014

3.1.1. Acquisities en opleveringen

- Seniorenzentrum AGO Herkenrath (Bergisch Gladbach, Noordrijn-Westfalen), Dresden en Kreischa (Saksen)

Ter herinnering, Aedifica had op 20 juni 2013 en 12 september 2013 voor notaris de koopaktes van de rustoorden “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” (Bergisch Gladbach, in Noordrijn-Westfalen, “Seniorenzentrum AGO Dresden” en “Seniorenzentrum AGO Kreischa” (Saksen) getekend. Deze koopaktes waren aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen, zoals in Duitsland gebruikelijk is. Deze voorwaarden werden op 1 augustus 2013 voor het rustoord in Bergisch Gladbach vervuld, op 22 november 2013 voor het rustoord in Dresden en op 28 december 2013 voor het rustoord in Kreischa, waarna Aedifica NV de respectievelijke koopprijs (ca. 21 miljoen € in totaal) heeft betaald en automatisch op 1 augustus 2013, 22 november 2013 en 28 december 2013 de eigendom en het genot van het betrokken gebouw heeft verworven.

Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” is een recent gebouw met een uitstekende ligging en biedt een aangename leefomgeving; het gebouw is gelegen in het centrum van Herkenrath, deel van de stad Bergisch Gladbach in Nordrhein-Westfalen, op 20 km van Keulen (4^{de} stad in Duitsland in aantal inwoners). Het rustoord werd in 2010 gebouwd en telt 80 bedden in 80 éénpersoonskamers.

Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Dresden” is in een residentiële wijk van de prachtige barokke stad Dresden, de hoofdstad van Saksen, gelegen. In de onmiddellijke nabijheid van de site zijn er winkels, openbaar vervoer en één van de belangrijke verkeersassen van de Löbtau wijk. Het rustoord werd in 2012 gebouwd en telt 116 bedden in 107 kamers.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Kreischa” is in de gemeente Kreischa in Saksen gelegen. Kreischa ligt op een tiental kilometer van de stad Dresden in een landelijke omgeving. De site van het rustoord is centraal gelegen aan het Kurpark (het centrale park van Kreischa), in de onmiddellijke nabijheid van winkels, het gemeentehuis en de Klinik Bavaria (één van de grootste revalidatiecentra van het land). Het rustoord werd in 2011 gebouwd en telt 84 bedden in 77 kamers.



“Herkenrath”



“Dresden”



“Kreischa”

De transactie is door middel van de kredietlijnen van de vastgoedbevak en door de overname van (met betrekking tot deze gebouwen bij de Bank für Sozialwirtschaft) reeds bestaande kredieten gefinancierd.

Deze drie rustoorden worden door dochterondernemingen van de groep AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (“AGO groep”¹) uitgebaat op basis van niet opzegbare lange termijn huurovereenkomsten. De AGO groep is een kwaliteitsvolle uitbater die geniet van een uitstekende reputatie in de Duitse markt. Deze operator baat een tiental woonzorgcentra uit. De hoofdzetel van de groep is gevestigd in Keulen. De huurovereenkomsten zijn “double net”-overeenkomsten, dwz dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn. De gemiddelde resterende duur van de drie overeenkomsten bedraagt ca. 23 jaar. Het initiële brutohuurrendement (double net) voor deze drie rustoorden bedraagt, rekening houdende met de goede kwaliteit van de gebouwen, ca. 7,5%. De conventionele aanschaffingswaarde² van de drie gebouwen bedraagt ca. 21 miljoen €

- Salve en Plantijn (Brasschaat en Kapellen, provincie Antwerpen)

Aedifica heeft op 29 augustus 2013 samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV 100% van de aandelen van de NV Patrius Invest verworven. Patrius Invest is de eigenaar van twee rustoorden in de provincie Antwerpen: “Salve” in Brasschaat en “Plantijn” in Kapellen.

Het rustoord “Salve” is gelegen in het hart van een residentiële wijk in Brasschaat. Het rustoord dat vandaag 120 vergunde bedden telt, wordt door de groep Armonea (een toonaangevende speler op het vlak van seniorenzorg) uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar, die sedert juni 2013 loopt. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. De conventionele aanschaffingswaarde³ van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is er thans een herontwikkelingsproject op de site in uitvoering (in twee fases). Het project omvat de sloop en herbouw van het oude gedeelte van het rustoord (dat van de vroege 20^{ste} eeuw dateert) en de

¹ www.ago-sozialeinrichtungen.de

² De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

³ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

complete renovatie van de moderne delen (twee gebouwen die van 1979 en 1997 dateren). De voorlopige oplevering van fase I is in het voorjaar 2014 gepland.



“Salve”

Het rustoord “Plantijn” is gelegen in een residentiële wijk, dichtbij het centrum van Kapellen. Het rustoord dat vandaag 110 vergunde bedden telt, wordt door de groep Armonea uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar, die sedert juni 2013 loopt. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. De conventionele aanschaffingswaarde⁴ van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is de herontwikkeling van de site voorzien. Het project betreft de renovatie van de bestaande gebouwen (met name een gebouw uit de vroege 20^{ste} eeuw en een modernere uitbreiding die in 1972 en in 1986 werd toegevoegd) en de uitbreiding van de site met een nieuwbouw op een perceel naast het rustoord. De stedenbouwkundige vergunning voor dit project werd reeds afgeleverd. De exacte planning van de werken is nog niet definitief.



“Plantijn”

Het globale investeringsbudget voor de realisatie van de renovatie- en uitbreidingswerken op deze twee sites is contractueel op ca. 16 miljoen € vastgelegd. Deze bijkomende investeringen zullen vanaf de voorlopige oplevering van de werken eveneens een triple net rendement van ca. 6% opleveren.

- Hestia (Wemmel, provincie Vlaams-Brabant)

Aedifica meldde de voltooiing op 29 augustus 2013 van het nieuwe rustoord “Hestia” in Wemmel (Vlaams-Brabant), in de rand rond Brussel.



“Hestia”⁵

⁴ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

⁵ Illustratie: © 2013 - Soprim@

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het rustoord is gelegen in een residentiële wijk van Wemmel. Het heeft een totale capaciteit van 222 bedden en is daarmee het grootste rustoord in de portefeuille van Aedifica. De site wordt door de groep Soprim@ uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De aanschaffingswaarde⁶ (met inbegrip van de aankoop van het terrein en de bouw van het gebouw) bedraagt ca. 22 miljoen €. Deze investering zal een initieel triple net rendement van ca. 6% genereren.

Dit project is voor rekening van Aedifica gerealiseerd in uitvoering van een op 21 februari 2011 met de groep Soprim@ getekend principiessaakkoord.

- Stephanie's Corner (Brussel)

Aedifica heeft op 21 oktober 2013 samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV 100 % van de aandelen van de NV Immo Dejoncker verworven. Immo Dejoncker is eigenaar van het appartementsgebouw "Stephanie's Corner" in Brussel.

"Stephanie's Corner" telt 27 appartementen, 3 commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen. Het gebouw, dat van 2007 dateert, is gelegen tussen de Jean Stasstraat en de Dejonckerstraat en geniet aldus van een uitstekende ligging in het hart van de Louizawijk in Brussel, in de onmiddellijke omgeving van winkels en het openbaar vervoer (trams en metros). De appartementen zijn aan particulieren verhuurd op basis van klassieke residentiële huurcontracten, terwijl de commerciële ruimten verhuurd zijn op basis van handelshuurovereenkomsten. De conventionele aanschaffingswaarde⁷ van het gebouw bedraagt ca. 10 miljoen € (hetzij een aanschaffingswaarde van de appartementen die beduidend lager is dan 3.000€/m²). Deze investering genereert een initieel brutohuurrendement van meer dan 5 %.



"Stephanie's Corner"

- Rustoord "De Stichel" (Vilvoorde, provincie Vlaams-Brabant) en "Huize Lieve Moenssens" (Dilsen-Stokkem, provincie Limburg)

Aedifica heeft op 16 december 2013 samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV de controle⁸ van de vennootschappen die de eigenaars van de rustoord "Huize Lieve Moenssens" in Dilsen-Stokkem (Provincie Limburg) en "De Stichel" in Vilvoorde (Provincie Vlaams-Brabant) zijn, verworven.

⁶ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

⁷ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

⁸ Door de acquisitie van naamloze vennootschappen (Aedifica Invest Vilvoorde, Aedifica Invest Dilsen en De Stichel).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het rustoord “De Stichel” is gelegen in het hart van een residentiële wijk (Koningslo) in Vilvoorde, dichtbij het Militair Hospitaal Koningin Astrid en de Ring van Brussel. Het rustoord heeft een prachtig uitzicht over de velden met Brussel op de achtergrond. In het gebouw dat in verschillende fases tussen 1990 en 2006 werd gebouwd, worden nu 118 vergunde bedden uitgebaat. Het rustoord wordt door de groep Soprim@ uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. De conventionele aanschaffingswaarde⁹ van de site bedraagt ca. 11 miljoen €. Het gebouw biedt de mogelijkheid om de capaciteit nog aanzienlijk te verhogen.



“De Stichel”

Het rustoord “Huize Lieve Moenssens” is gelegen in Dilsen-Stokkem (een paar kilometer van Maasmechelen Village) in de onmiddellijke omgeving van een residentiële wijk. Het terrein waarop het rustoord is gebouwd, is eigendom van de gemeente, maar werd in 1981 voor 99 jaar in erfpacht gegeven. Het gebouw werd in 1986 oorspronkelijk als centrum voor mensen met een beperking gebouwd en vervolgens tussen 2002 en 2004 tot rustoord omgevormd. In 2007 werd een nieuwe vleugel toegevoegd om het aantal bedden te brengen op het huidige aantal (67 vergunde bedden). Het rustoord wordt door de groep Soprim@ uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6,5% op. De conventionele aanschaffingswaarde¹⁰ van de site bedraagt ca. 5 miljoen €. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel.



“Huize Lieve Moenssens”

De transactie werd door middel van de kredietlijnen van de vastgoedbevak en door de overname van (met betrekking tot deze gebouwen bij BNP Paribas Fortis) reeds bestaande kredieten gefinancierd.

⁹ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

¹⁰ De aanschaffingswaarde voldoet aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

3.1.2. Lopende projectontwikkelingen

Op 31 december 2013 zijn de bouwwerken van de volgende projecten in uitvoering:

- Larenshof (fase III, uitbreiding van een rustoord in Laarne);
- Koning Albert I (fase II en III, renovatie en uitbreiding van een rustoord in Dilbeek);
- Eyckenborch (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Gooik);
- Salve (renovatie en heropbouw van een rustoord in Brasschaat);
- 't Hoge (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Kortrijk);
- Residentie Sporenpark (Bouw van een rustoord in Beringen);
- De Edelweis (uitbreiding fase II van een rustoord in Begijnendijk);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Klein Veldeken (uitbreiding van een serviceflatgebouw);
- Pont d'Amour (uitbreiding van een rustoord in Dinant);
- Plantijn (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Kapellen).

3.1.3. Financiering

Rekening houdend met het vervallen van kredieten in juli en augustus 2013, met nieuwe kredietlijnen afgesloten sinds het begin van het boekjaar en met de overname van reeds bestaande kredieten verbonden aan de recente acquisities, zien de vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica er als volgt uit (in miljoen €):

- 2013/2014 :	30
- 2014/2015 :	65
- 2015/2016 :	85
- 2016/2017 :	75
- 2017/2018 :	62
- 2018/2019 :	30
- 2019/2020 :	0
- 2020/2021 :	2
- > 2022/2023 :	<u>21</u>
	370

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Patrimonium op 31 december 2013

Tijdens het eerste semester van het huidige boekjaar is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica met 88 miljoen € gestegen van 614 miljoen € tot 703 miljoen € (+14%) (of 728 miljoen € voor de totale portefeuille met inbegrip van de projectontwikkeling). Deze stijging komt voornamelijk voort uit de acquisities gerealiseerd tijdens het eerste semester en uit de oplevering van een project gedurende het eerste semester.

De variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+0,2 miljoen € of +0,03% over het eerste semester), vloeit voort uit de waardering door de onafhankelijke vastgoedgeskundigen en wordt als volgt geventileerd:

- huisvesting voor senioren: +0,7 miljoen €, hetzij +0,2%;
- appartementsgebouwen: -0,7 miljoen €, hetzij -0,5%, waarvan:
 - niet gemeubelde appartementen: -0,5 miljoen €, hetzij -0,4%;
 - gemeubelde appartementen: -0,2 miljoen €, hetzij -0,4%;
- hotels en andere: +0,3 miljoen €, hetzij +0,4%.

De vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica tellen 136 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van ca. 357.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 48 sites voor huisvesting van senioren met een capaciteit van 4.518 bewoners;
- 865 appartementen, waarvan:
 - 584 appartementen uitgebaat in het kader van klassieke “niet gemeubelde” huurcontracten;
 - 281 appartementen uitgebaat in het kader van “gemeubelde” huurcontracten;
- en 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekent dit (in reële waarde):

- 60% huisvesting voor senioren;
- 30% appartementsgebouwen, waarvan:
 - 21% niet gemeubelde appartementsgebouwen;
 - 9% gemeubelde appartementsgebouwen;
- 10% hotels en andere gebouwen.

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

- 97% in België waarvan:
 - 42% in Brussel;
 - 40% in Vlaanderen;
 - en 15% in Wallonië.
- 3% in Duitsland.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De bezettingsgraad¹¹ van de portefeuille met uitzondering van de gemeubelde appartementen bedraagt 96,7% op 31 december 2013, een zeer hoog niveau hoewel marginaal onder het niveau opgetekend bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,4 % op 30 juni 2013).

De bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen (die qua reële waarde 9% van de portefeuille vertegenwoordigt) bedraagt 77,8% over het eerste semester. Dit is lager dan de bezettingsgraden gerealiseerd over het eerste semester van het vorige boekjaar (80,8%) en over het hele boekjaar 2012/2013 (82,6%). Deze daling is het gevolg van een toegenomen volatiliteit (als gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat) die al vermeld werd in de vorige publicaties, maar is tevens een gevolg van het feit dat Aedifica van de huidige conjunctuurvertraging gebruik maakt om gemeubelde appartementen te renoveren. Zo waren, sinds het begin van het boekjaar, 24 gemeubelde appartementen (ca. 8% van het totaal) tijdelijk niet beschikbaar voor verhuur wegens renovatie.

De aanhoudende trend van toegenomen volatiliteit in de markt van de gemeubelde appartementen en de neerwaartse druk hiervan op het nettorendement, leiden ertoe dat Aedifica op korte tot middellange termijn haar beleid inzake het beheer van de appartementen zal toespitsen op volgende principes :

- een grotere flexibiliteit in de exploitatie van de appartementen (in het bijzonder wat de omschakeling van gemeubeld naar niet gemeubeld betreft);
- de geleidelijke afbouw van zeer korte termijnverhuringen in de gemeubelde appartementen (in het bijzonder verhuringen van minder dan drie maanden), en
- de samenvoeging van de bestaande beheerteams en verhuringsteams in één geïntegreerde beheerploeg en één geïntegreerde commerciële ploeg voor de totaliteit van de appartementenportefeuille.

In dit verband kan worden vermeld dat reeds 14 appartementen “omgeschakeld” zijn van gemeubelde naar niet gemeubelde verhuring zodat het totale aantal gemeubelde appartementen recent van 295 tot 281 gedaald is.”

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 97% op 31 december 2013.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar, wat hoger is dan die op 30 juni 2013 (18 jaar). Volgens de “Belgian REIT Overview” (die elke maand door Bank Degroof uitgegeven wordt) staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze performantie is te verklaren door het hoge aandeel van lange termijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

¹¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huurinkomsten) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen sinds het begin van het boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Brutorendement per activiteitensector

Onderstaande tabel toont het brutorendement van de portefeuille per activiteitensector, in verhouding tot de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, die wat betreft de gemeubelde appartementen met de goodwill en de boekwaarde van de meubelen verhoogd wordt.

31 december 2013						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen ***	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	421.231	208.045	73.264	702.540	25.704	728.244
Jaarlijkse contractuele huurgelden	25.328	12.234 *	4.701	42.263	-	42.263
Brutorendement (%)**	6,0%	5,8%	6,4%	6,0%	-	-

30 juni 2013						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen ***	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	343.550	197.689	72.972	614.211	28.633	642.844
Jaarlijkse contractuele huurgelden	20.404	12.177 *	4.788	37.369	-	37.369
Brutorendement (%)**	5,9%	6,1%	6,6%	6,1%	-	-

31 december 2012						
(x1.000€)	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen ***	Hotels en andere	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	Vastgoedbeleggingen
Reële waarde	325.496	198.135	74.826	598.457	20.320	618.777
Jaarlijkse contractuele huurgelden	19.282	12.442 *	4.828	36.552	-	36.552
Brutorendement (%)**	5,9%	6,2%	6,5%	6,1%	-	-

* De bedragen mbt de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de huurinkomsten van de periode, geannualiseerd en uitgezonderd BTW.

** Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen, die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen). In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement. De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

*** Respectievelijk verdeeld als volgt (reële waarde, jaarlijkse contractuele huurgelden en brutorendement):

Niet gemeubelde appartementsgebouwen: 31 december 2013: 144.858 k€, 7.118 k€, 4,9%. 30 juni 2013: 135.013 k€, 6.908 k€, 5,1%.

31 december 2012: 136.243 k€, 7.116 k€, 5,2%.

Gemeubelde appartementsgebouwen: 31 december 2013: 63.187 k€, 5.116 k€, 7,7%. 30 juni 2013: 62.676 k€, 5.269 k€, 8,0%.

31 december 2012: 61.892 k€, 5.326 k€, 8,2%.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen

In overeenstemming met de norm IAS 34 zijn de verkorte financiële overzichten op bladzijde 39 van dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen. In de volgende secties van dit tussentijds verslag worden de financiële overzichten in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd.

6.1. Geconsolideerde resultaten¹²

Resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	31 december 2013	31 december 2012
Huurinkomsten	19.453	18.037
Met verhuur verbonden kosten	-45	-69
Nettohuurresultaat	19.408	17.968
Operationele kosten*	-4.520	-4.152
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	14.888	13.816
<i>Exploitiemarge** %</i>	77%	77%
Financieel resultaat vóór IAS 39	-5.579	-5.597
Belastingen	-62	-29
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	9.247	8.190
Noemer***	9.903.400	8.715.113
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)¹³	0,93	0,94
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	9.247	8.190
Impact IAS 39: variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	926	-1.792
Impact IAS 40: variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	990	9.926
Impact IAS 40: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	54
Impact IAS 40: Uitgestelde belastingen	193	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	11.356	16.378
Noemer (IAS 33)	9.903.148	7.558.301
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	1,15	2,17

* Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening.

** Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

*** Berekend op basis van het aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar.

De geconsolideerde omzet (**geconsolideerde huurinkomsten**) van het 1^{ste} semester van het boekjaar 2013/2014 stijgt met 8% in vergelijking met dezelfde periode van het vorige boekjaar en bedraagt 19,5 miljoen €. Dit is licht hoger dan de vooruitzichten.

¹² De resultatenrekening dekt een periode van 6 maanden, van 1 juli 2013 tot 31 december 2013. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaats vonden bij de aanvang, tijdens of op het einde van de periode.

¹³ De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel hierboven vermeld (gerekend op het aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar) is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet is hieronder vermeld:

Geconsolideerde huurinkomsten (x1.000€)	31 december 2013	31 december 2012	Var. (%) bij ongewijzigde portefeuille	Var. (%)
Huisvesting voor senioren	11.403	9.536	+2%	+20%
Appartementsgebouwen, waarvan:	6.039	6.161	-4%	-2%
<i>Niet gemeubelde appartementen</i>	3.481	3.496	-3%	0%
<i>Gemeubelde appartementen</i>	2.558	2.665	-4%	-4%
Hotels en andere	2.062	2.391	-14%	-14%
Intersectoraal	-51	-51		
Totaal	19.453	18.037	-2%	+8%

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting van senioren (+20% of +2% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment aan, dat al meer dan 60% van de omzet en meer dan 75% van het operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille van de bevak genereert. In de andere segmenten zijn, zoals al vermeld werd in vorige publicaties, de negatieve variaties voornamelijk een gevolg van gedurende het boekjaar 2012/2013 onderhandelde huuraanpassingen zodat het huurniveau voor de betrokken huurders draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd kunnen worden.

Na aftrek van de met verhuur verbonden kosten bedraagt het **nettohuurresultaat** 19,4 miljoen € (+8% ten opzichte van 31 december 2012).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 18,6 miljoen € (31 december 2012: 17,2 miljoen €). Dit resultaat verminderd met de andere directe kosten leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 16,9 miljoen € (31 december 2012: 15,6 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge¹⁴ van 87% (31 december 2012: 86%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 2,0 miljoen € (31 december 2012: 1,8 miljoen €) en rekening houdende met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 8% tot 14,9 miljoen €, hetgeen een **exploitatiemarge** van 77% impliceert (31 december 2012: 77%). Deze marge is licht beter dan de vooruitzichten.

Het aandeel van elk segment in het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (sectoraal resultaat volgens IFRS 8) wordt in toelichting 3 van de geconsolideerde verkorte financiële staten weergegeven.

Rekening houdende met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van de bevak 5,3 miljoen € (31 december 2012: 5,4 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,3% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectenontwikkelingen) is hoger ten opzichte van de gemiddelde interestvoet van het eerste semester van het boekjaar 2012/2013 (4,0%) maar licht lager dan die opgenomen in de vooruitzichten. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten

¹⁴ Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

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 norm IAS 39 geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 5,6 miljoen € (31 december 2012: 5,6 miljoen €), conform aan de vooruitzichten.

De **belastingen** omvatten de actuele belastingen en de uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de actuele belastingen (last van 62 k€, 31 december 2012: last van 29 k€) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de belasting op het in het buitenland gerealiseerde resultaat en de belasting op het resultaat van de geconsolideerde dochterondernemingen. De uitgestelde belastingen worden hieronder beschreven.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 9,2 miljoen € voor dit semester (31 december 2012: 8,2 miljoen €), hetzij 0,93€ per aandeel (31 december 2012: 0,94€ per aandeel), berekend op basis van het verwacht aantal dividendrechten op het einde van het boekjaar. De daling van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel is te wijten aan het verwateringseffect dat het gevolg is van de kapitaalverhoging van 7 december 2012. Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is licht hoger dan de vooruitzichten.

De resultatenrekening telt bovendien drie elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. *non cash*) en die fluctueren in functie van externe marktparameters die een sterke volatiliteit van boekjaar tot boekjaar kunnen kennen. Het betreft de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 40), de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (in de boekhouding opgenomen volgens de norm IAS 39) en de uitgestelde belastingen (voortvloeiend uit de toepassing van de norm IAS 40):

- Over de eerste zes maanden van het boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie**¹⁵, die in het resultaat opgenomen is, + 0,03%, of +0,2 miljoen € (31 december 2012: +8,9 miljoen €). Een variatie in reële waarde van + 0,7 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+ 1,1 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 1,0 miljoen € over het semester (31 december 2012: + 9,9 miljoen €).
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (“cash flow hedges”) genomen waarbij op lange termijn¹⁶ de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. De dekkingsinstrumenten worden in toelichting 9 van de geconsolideerde verkorte financiële staten weergegeven. De **IAS 39 impact** (variatie van de reële waarde)

¹⁵ Deze variatie komt overeen met het saldo van positieve en negatieve variaties van de reële waarde van de gebouwen op 30 juni 2013 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen en de reële waarde die door de experts geschat werd op 31 december 2013.

¹⁶ Indekkingen op lange termijn laten toe het renterisico op de financiering van investeringen die inkomsten op lange termijn genereren, zoals erfpachten, te verminderen. Ter herinnering, de gemiddelde duur van de huurovereenkomsten bedraagt 19 jaar.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

opgenomen in de resultatenrekening op 31 december 2013 bedraagt een opbrengst van 0,9 miljoen € (31 december 2012: een last van 1,8 miljoen €).

- De **uitgestelde belastingen** (een opbrengst van 193 k€ op 31 december 2013; er is geen vergelijkbare post op 31 december 2012) komen voort uit de boeking aan reële waarde van in het buitenland gelegen gebouwen in overeenstemming met de norm IAS 40. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non cash) zijn dus niet in het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 opgenomen.

Rekening houdend met de niet-monetaire elementen die hierboven vermeld zijn, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 11,4 miljoen € (31 december 2012: 16,4 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (*basic earnings per share* zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 1,15€ (31 december 2012: 2,17€).

6.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (x 1.000€)	31 december 2013	30 juni 2013
Vastgoedbeleggingen	728.244	642.844
Andere activa opgenomen in de schuldratio	10.196	8.827
Andere activa	301	526
Totaal activa	738.741	652.197
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	406.532	414.662
Impact IAS 39*	-30.084	-32.503
Eigen vermogen	376.448	382.159
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	329.804	234.821
Andere verplichtingen	32.489	35.217
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	738.741	652.197
<i>Schuldratio (%)</i>	<i>44,7%</i>	<i>36,0%</i>

* Reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Op 31 december 2013 bestaan de **activa op de balans** van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2013: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40 norm¹⁷, en die een bedrag van 728 miljoen € (30 juni 2013: 643 miljoen €) vertegenwoordigen. Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (31 december 2013: 703 miljoen €; 30 juni 2013: 614 miljoen €) stijgen ten bedrage van 88 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt ten bedrage van 64 miljoen € verklaard door investeringsoperaties (zie sectie 3.1.1. hierboven) en ook door de oplevering van een projectontwikkeling (zie sectie 3.1.1. hierboven).
- De projectontwikkelingen (31 december 2013: 26 miljoen €; 30 juni 2013: 29 miljoen €) betreffen voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties)

¹⁷ De vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen (met name Stadim CVBA en de Crombrughe & Partners NV).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

in uitvoering) (zie sectie 3.1.2. hierboven). Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget, zoals in sectie 1.2. van het vastgoedverslag hieronder weergegeven.

De “**andere activa opgenomen in de schuldratio**” vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2013: 1%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen van oktober 2010 en december 2012. Het kapitaal bedraagt 254 miljoen € op 31 december 2013¹⁸ (30 juni 2013: 254 miljoen €). Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 407 miljoen € vóór IAS 39 impact (30 juni 2013: 415 miljoen €, inclusief het dividend van 16 miljoen € dat ondertussen in november 2013 werd uitbetaald);
- of 376 miljoen € na IAS 39 impact (30 juni 2013: 382 miljoen €, inclusief het dividend van 16 miljoen € dat ondertussen in november 2013 werd uitbetaald).

Op 31 december 2013 bedragen de **schulden en passiva die in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) opgenomen worden, 330 miljoen € (30 juni 2013: 235 miljoen €), waarvan 319 miljoen € (30 juni 2013: 227 miljoen €) het bedrag betreft dat effectief getrokken is op de kredietlijnen van de bevak. De geconsolideerde **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 44,7% op geconsolideerd niveau (30 juni 2013: 36,0%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65 % van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 150 miljoen € bij constante activa¹⁹ en van 429 miljoen € bij variable activa²⁰. Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 31% 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 113 miljoen € bij constante activa, 283 miljoen € bij variable activa en -25%.

De **andere passiva** van 32 miljoen € (30 juni 2013: 35 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (31 december 2013: 30 miljoen €, 30 juni 2013: 32 miljoen €).

¹⁸ Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de kosten van kapitaalverhogingen als een vermindering van het statutaire kapitaal worden voorgesteld.

¹⁹ dwz zonder groei van de vastgoedportefeuille.

²⁰ dwz met groei van de vastgoedportefeuille.

6.3. Nettoactiefwaarde per aandeel

Onderstaande tabel toont de evolutie van de **nettoactiefwaarde per aandeel**.

Vóór de niet monetaire (dwz. non cash) impact van de toepassing van de norm IAS 39²¹ en na uitbetaling van het dividend 2012/2013 in november 2013²², bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 41,05€ op 31 december 2013 (40,23€ per aandeel op 30 juni 2013).

Nettoactiva per aandeel (in €)	31 december 2013	30 juni 2013
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactiva vóór IAS 39	41,05	40,23
IAS 39 impact	-3,04	-3,28
Nettoactiva	38,01	36,95
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	9.903.656	9.902.998

Aantal aandelen	31 december 2013	30 juni 2013
Aantal aandelen in omloop*	9.903.656	9.902.998
Totaal aantal aandelen	9.903.690	9.903.690
Aantal beursgenoteerde aandelen	9.903.690	9.874.985
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	9.903.148	8.715.370
Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar**	9.903.400	8.715.339

* Na aftrek van de eigen aandelen.

***Rekening houdende met het recht op een dividend pro rata temporis toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

7. 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 vennootschap.

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

- De diversificatie van haar investeringen in haar twee strategische polen (de huisvesting voor senioren in West-Europa, de appartementsgebouwen in grote Belgische steden) laat Aedifica toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de

²¹ De IAS 39 impact van -3,04€ per aandeel op 31 december 2013 stemt overeen met de reële waarde van de indekkingsinstrumenten in het eigen vermogen, die negatief is ten bedrage van 30 miljoen € en die voornamelijk in de passiva van de balans opgenomen is.

²² Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd vóór de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,59€ per aandeel op 30 juni 2013 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2013 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,64€ per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2013 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2013. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 16 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2013 (9.902.998). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupons nr.10 en nr. 11 ten bedrage van 1,86 € per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

economische conjunctuur. Merk op dat de segmenten van de gemeubelde appartementen en van de hotels meer conjunctuurgevoelig zijn dan de andere marktsegmenten.

- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica van geïndexeerde lange termijn huurinkomsten die hoge nettorendementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 19 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 370 miljoen €, waarvan geen enkele kredietlijn nog vervalt voor het einde van het boekjaar 2013/2014. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen bijna volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een geconsolideerde schuldgraad van 44,7% op 31 december 2013 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan vastgoedbevak opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica van een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de bevak sinds het begin van de financiële en economische crisis. 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 31 december 2013 op ongeveer 139 miljoen € geschat worden, waarvan 23 miljoen € in principe het voorwerp zullen uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica) alsook nieuwe belangrijke investeringen uit te voeren.

De vooruitzichten voor het dividend van het lopende boekjaar, zoals gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013, blijven onveranderd: 1,86€ per aandeel. Dit is identiek aan het dividend uitgekeerd over het vorige boekjaar.

8. Ranking Aedifica

Volgens de “Belgian REIT Overview” (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof) is Aedifica de 5^{de} grootste Belgische vastgoedbevak op het vlak van reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (5^{de} plaats op 30 juni 2013). Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4^{de} plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 570 k€ over de laatste twaalf maanden (op 30 juni 2012: 4^{de} plaats met een gemiddeld dagelijks volume van 230 k€).

Bovendien klimt Aedifica op tot de 11^{de} plaats in de ranglijst van de 100 grootste vastgoedpatrimonia in België (31 december 2006: 36^{ste}) gepubliceerd in het “Investors Directory 2014”, uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2014.

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

9. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur meent dat de voornaamste risicofactoren en onzekerheden voorgesteld op pagina's 2 tot 7 van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 blijven gelden voor de resterende maanden van het boekjaar 2013/2014.

10. Transacties met verbonden partijen

In overeenstemming met de IAS 24 norm en het Wetboek van vennootschappen maken transacties met verbonden partijen het voorwerp uit van de toelichting 15 van de verkorte financiële staten in bijlage. Deze transacties omvatten de bezoldiging van de bestuurders en van de effectieve leiders van Aedifica.

Sommige transacties vallen tevens in het toepassingsgebied van artikel 18 van het Koninklijk besluit van 7 december 2010 (behalve de gevallen uitdrukkelijk vermeld in artikel 19 van hetzelfde Koninklijk besluit). In de loop van het eerste semester van het boekjaar 2013/2014 werden er geen dergelijke transacties uitgevoerd of beslist, die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

11. Corporate governance

11.1. Nieuwe niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder

Op 24 juni 2013 heeft de buitengewone algemene vergadering met ingang vanaf 1 juli 2013 (tot na de gewone algemene vergadering van 2016) de benoeming van een nieuwe niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurder goedgekeurd, met name de Heer Jean Franken. De raad van bestuur van Aedifica telt sindsdien elf leden, waarvan vijf onafhankelijke bestuurders.

11.1. Vernieuwing van mandaten

Ter herinnering, op de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013 werden de bestuursmandaten van de Heer Jean Kotarakos, als uitvoerend bestuurder, en van de Heer Olivier Lippens, als niet-uitvoerend bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt, tot 2016 vernieuwd.

12. Onafhankelijke vastgoeddeskundige

Aangezien de bevak gedurende het 1^{ste} semester 2013/2014 in Duitsland onroerende goederen verworven heeft, werd in overeenstemming met het Koninklijk besluit van 7 december 2010 betreffende de Vastgoedbevaks, CBRE GmbH als onafhankelijk vastgoeddeskundige aangesteld om de Duitse vastgoedportefeuille te waarderen. Het mandaat van CBRE start met de trimestriële waardering op 31 maart 2014.

Opgemaakt te Brussel op 17 februari 2014.

De raad van bestuur.

II. EPRA²³

Sinds 18 maart 2013 is het aandeel Aedifica in de “FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index” opgenomen. Bij het kwartaalnazicht in maart 2013 van de samenstelling van deze indexen voldeed het aandeel Aedifica inderdaad aan alle opnamecriteria die door EPRA worden bepaald.

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 200 leden en vertegenwoordigt meer dan 250 miljard € vastgoed. De EPRA indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de indexen zijn samengesteld uit meer dan 80 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van ongeveer 100 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

Aedifica is opgenomen in de Europese index met een gewicht van ongeveer 0,4% en in de Belgische index met een gewicht van ongeveer 12%.

Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt de key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem ter beschikking van de investeerders, als volgt:

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	31 december 2013
EPRA Resultaat (in €/aandeel)	0,93
EPRA NAW (in €/aandeel)	41,03
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	37,84
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2
EPRA Leegstand (in %)	3

²³ Deze gegevens zijn niet vereist door de Vastgoedbevak-regelgeving.

III. Aedifica op de beurs

1. Koers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels. Op 7 december 2012 heeft Aedifica met succes haar tweede kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een brutobedrag van 99,8 miljoen € afgerond. De bevak heeft aldus 2.697.777 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 37,00€ per aandeel.

Op 15 oktober 2010 had Aedifica met succes haar eerste kapitaalverhoging in geld met voorkeurrecht voor een bruto bedrag van 67 miljoen € doorgevoerd. De bevak heeft aldus 2.013.334 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 33,45€ per aandeel.

Op 31 december 2013 is Aedifica opgenomen in de Bel Re Inv Trusts (voordien Bel Real Estate genoemd) met een gewicht van 7,29% en in de Bel Mid Index²⁴ met een gewicht van 3,02%.

Op basis van de beurskoers op 31 december 2013 (51,53€) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 25,5% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en vóór IAS 39;
- premie van 35,6% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en na IAS 39;

Tussen de datum van haar beursgang en 31 december 2013, heeft de beurskoers (na correctie voor het voorkeurrecht in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010 en 7 december 2012) een stijging van 39% gekend, terwijl de Bel Mid Index en de EPRA Europe index²⁵ respectievelijk met 3% en 40% gezakt zijn.

²⁴ De BEL Mid index is samengesteld uit aandelen die geen deel uitmaken van de Bel20 index, waarvan de free float marktkapitalisatie meer bedraagt dan de Bel20 index vermenigvuldigd met 50.000€ en de omloopsnelheid minstens 10% bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.

²⁵ Bijkomende informatie over de EPRA Index is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Aandeel Aedifica	31 december 2013	30 juni 2013
Slotkoers (in €)	51,53	47,50
Nettoactiefwaarde per aandeel vóór IAS 39 impact (in €) (op basis van de reële waarde)	41,05	40,23 ⁴
Premie (+) / (-) Discount vóór IAS 39 impact (op basis van de reële waarde)	25,5%	18,1%
Nettoactiefwaarde per aandeel na IAS 39 impact (in €) (op basis van de reële waarde)	38,01	36,95 ⁴
Premie (+) / (-) Discount na IAS 39 impact (op basis van de reële waarde)	35,6%	28,5%
Marktkapitalisatie (in €)	510.337.146	469.863.018
Free float ¹	88,17%	88,17%
Totaal aantal genoteerde aandelen	9.903.690	9.874.985
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	9.903.656	9.902.998
Gemiddeld dagelijks volume (in aandelen)	7.110	10.508
Omloopsnelheid ²	25,0%	30,5%
Brutodividend per aandeel (in €) ³	1,86	1,86
Brutorendement van het dividend ⁵	3,6%	3,9%

¹ Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

² Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.

³ Zie sectie 7 van het tussentijds beheersverslag hierboven.

⁴ Na aftrek van het dividend 2012/2013 betaald in november 2013.

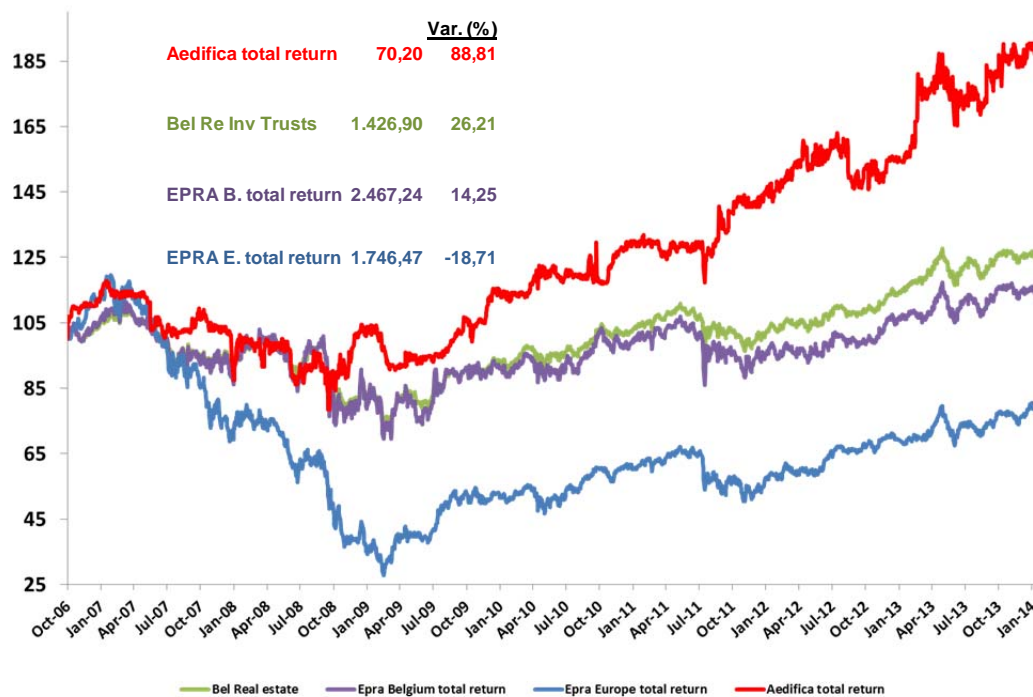
⁵ Brutodividend per aandeel, vóór roerende voorheffing van 15% (in overeenstemming met de huidige fiscale wetgeving), gedeeld door de slotkoers.

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

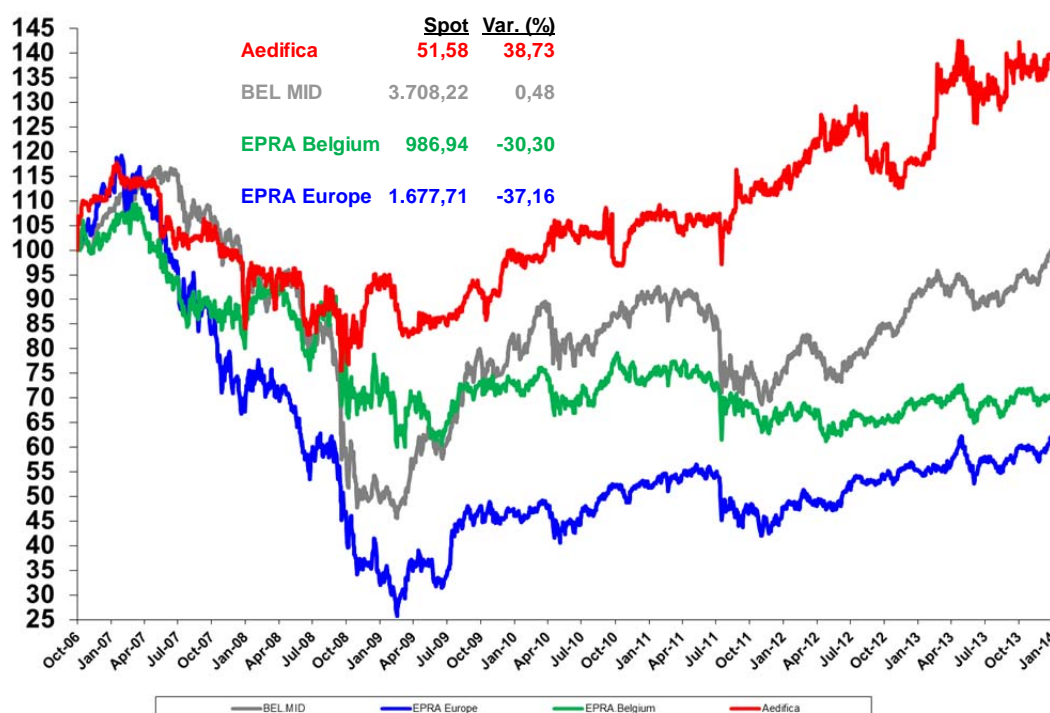
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica

De beurskoers en de volumes betreffen de periode tussen de datum van de beursgang en 13 februari 2014.

Total return van Aedifica en vergelijking met indexen



Evolutie van de beurskoers van Aedifica en vergelijking met indexen



Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3. Aandeelhouderschap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 15 oktober 2010)²⁶.

Aandeelhouders	In % van het Kapitaal
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsonck Investment NV	5,46%
Free Float	88,17%
Totaal	100,00%

Het totaal aantal aandelen (met inbegrip van de eigen aandelen) bedraagt 9.903.690.

4. Agenda van de aandeelhouder²⁷

Financiële Kalender	
Tussentijdse verklaring	13/05/2014
Jaarlijks persbericht 30.06.2014	2/09/2014
Jaarlijks financieel verslag 2013/2014	12/09/2014
Gewone algemene vergadering 2014	24/10/2014
Dividend - Coupon mbt het boekjaar 2013/2014 ("ex-date")	29/10/2014
Dividend - Registratiedatum ("record date")	30/10/2014
Dividend - Betaling van coupon	31/10/2014
Tussentijdse verklaring	13/11/2014
Halfjaarlijkse resultaten 31.12.2014	Februari 2015

²⁶ De kennisgevingen alsook de controlelijnen zijn op de website van Aedifica terug te vinden. De vennootschap heeft geen kennisgeving in het kader van de transparantiewetgeving ontvangen na 15 oktober 2010.

²⁷ Deze datums zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

IV. Vastgoedverslag

1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Vastgoedbeleggingen²⁸

Huisvesting voor senioren	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ⁽²⁾	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁽⁵⁾
Château Chenois	6.354	6.354	115	100,0%	856.600	856.600	1.053.800
New Philip	3.914	3.914	111	100,0%	469.000	469.000	569.300
Jardins de Provence	2.280	2.280	72	100,0%	385.000	385.000	372.300
Bel Air	5.350	5.350	161	100,0%	700.000	700.000	779.000
Residentie Grange des Champs	3.396	3.396	75	100,0%	414.200	414.200	483.800
Residentie Augustijn	4.832	4.832	94	100,0%	520.900	520.900	512.400
Ennea	1.848	1.848	34	100,0%	186.700	186.700	172.100
Kasteelhof	3.500	3.500	81	100,0%	337.700	337.700	488.300
Wielant	4.834	4.834	102	100,0%	518.600	518.600	580.000
Residentie Parc Palace	6.719	6.719	162	100,0%	1.212.400	1.212.400	1.266.900
Residentie Service	8.716	8.716	175	100,0%	1.247.000	1.247.000	994.600
Résidence du Golf	6.424	6.424	194	100,0%	750.700	750.700	1.124.100
Residentie Boneput	2.993	2.993	78	100,0%	438.500	438.500	515.900
Residentie Aux Deux Parcs	1.423	1.423	53	100,0%	222.000	222.000	280.900
Residentie L'Air du Temps	2.763	2.763	88	100,0%	448.900	448.900	500.100
Au Bon Vieux Temps	1.268	1.268	43	100,0%	196.000	196.000	173.600
Op Haanven	4.675	4.675	90	100,0%	400.100	400.100	431.400
Residentie Exclusiv	4.253	4.253	104	100,0%	685.100	685.100	644.000
Seniorie Mélopée	2.967	2.967	70	100,0%	476.100	476.100	378.100
La Boule de Cristal	1.290	1.290	41	100,0%	90.900	90.900	157.300
Les Charmes en Famenne	3.165	3.165	96	100,0%	289.200	289.200	331.400
Seniorerie La Pairelle	6.016	6.016	140	100,0%	736.900	736.900	668.000
Residentie Gaerveld	1.504	1.504	20	100,0%	163.300	163.300	162.400
Résidence du Plateau	8.069	8.069	143	100,0%	1.223.400	1.223.400	1.177.200
Seniorie de Maretak	5.684	5.684	122	100,0%	509.400	509.400	681.100
De Edelweis	6.235	6.235	96	100,0%	642.500	642.500	846.400
Bois de la Pierre	2.272	2.272	65	100,0%	428.600	428.600	409.700
Buitenhof	4.386	4.386	80	100,0%	533.300	533.300	624.200
Klein Veldeken	3.363	3.363	41	100,0%	390.400	390.400	697.600
Koning Albert I	4.853	4.853	67	100,0%	460.800	460.800	894.800
Eyckenborch	5.457	5.457	89	100,0%	427.600	427.600	839.900
Rietdijk	2.155	2.155	59	100,0%	323.800	323.800	335.400
Marie-Louise	1.959	1.959	59	100,0%	125.400	125.400	304.500
Gaerveld	6.994	6.994	135	100,0%	762.100	762.100	766.300
Larenshof	5.464	5.464	88	100,0%	837.700	837.700	732.800
Ter Venne	6.634	6.634	95	100,0%	957.400	957.400	998.300
Pont d'Amour	4.364	4.364	74	100,0%	492.400	492.400	367.700

²⁸ In het belang van de aandeelhouder worden er geen waarden per gebouw bekend gemaakt. De adressen van de gebouwen zijn beschikbaar in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013. De adressen van de nieuwe acquisities sinds 1 juli 2013 zijn vermeld in de respectievelijke persberichten.

De vijf volgende gebouwen zijn door dochterondernemingen aangehouden: Salve en Plantijn (Patrius Invest NV), Stephanie's Corner (Immo Dejoncker NV), De Stichel (De Stichel NV, gecontroleerd door Aedifica Invest Vilvoorde NV) en Huize Lieve Moenssens (Aedifica Invest Dilsen NV, gecontroleerd door Aedifica Invest Vilvoorde NV). Alle andere gebouwen zijn eigendom van Aedifica NV.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Résidence Les Cheveux d'Argent	4.177	4.177	80	100,0%	240.300	240.300	317.200
't Hoge	2.055	2.055	62	100,0%	200.000	200.000	453.400
Helianthus	2.409	2.409	47	100,0%	230.000	230.000	440.600
Hestia	12.682	12.682	222	100,0%	1.298.000	1.298.000	1.515.400
Plantijn	5.958	5.958	110	100,0%	466.800	466.800	833.400
Salve	6.730	6.730	120	100,0%	493.100	493.100	866.700
AGO Herkenrath	4.000	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	575.000
AGO Dresden	5.098	5.098	116	100,0%	583.200	583.200	583.200
De Stichel	6.257	6.257	118	100,0%	643.100	643.100	660.800
Huize Lieve Moenssens	4.301	4.301	67	100,0%	321.650	321.650	348.400
AGO Kreischa	3.670	3.670	84	100,0%	416.500	416.500	416.500
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"	215.710	215.710	4.518	100,0%	25.328.250	25.328.250	29.326.200

Appartementsgebouwen

	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ⁽²⁾	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaar de (GHW) ⁽⁵⁾
Niet gemeubelde appartementen							
Tervuren 13 A/B	4.628	621	3	67,4%	394.859	585.844	622.975
Zavel	4.655	3.342	30	81,5%	777.585	954.410	920.898
Complex Laken - Nieuwbrug	5.720	4.637	42	85,9%	556.382	647.584	663.945
De Goede 24-28	1.666	1.666	15	93,7%	169.168	180.579	189.263
Lombard 32	1.431	1.095	13	88,6%	190.817	215.317	175.604
Complex Louiza 331-333	4.871	1.509	9	100,0%	644.100	644.100	666.100
Zaterdagplein 6-10	3.769	2.365	24	92,5%	304.229	329.054	303.695
Broqueville 8	638	638	6	30,4%	21.226	69.753	70.308
Batavieren 71	552	312	3	62,6%	36.120	57.720	57.480
Tervuren 103	881	410	6	89,4%	110.980	124.090	116.740
Louis Hap 128	688	688	7	85,2%	78.306	91.893	75.648
Hoogstraat	2.630	1.380	20	31,0%	92.649	298.459	305.748
Residentie Palace	6.388	6.189	57	88,8%	550.900	620.600	693.100
Churchill 158	2.210	1.955	22	88,1%	234.545	266.375	268.170
Oudergem 237-239-241-266-273	1.739	1.739	22	89,6%	175.410	195.700	183.228
Edison	2.029	758	7	76,8%	96.792	125.991	138.265
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518	21	93,4%	246.434	263.894	271.333
Ionesco	930	930	10	98,3%	94.885	96.505	100.740
Musset	562	472	6	100,0%	51.327	51.327	50.200
Giono & Hugo	1.412	1.412	15	65,3%	81.719	125.113	139.300
Antares	439	439	7	100,0%	41.046	41.046	39.323
Ring	11.381	7.227	88	100,0%	677.200	677.200	860.100
Residentie Gauguin et Manet	2.885	2.885	35	92,2%	294.722	319.655	306.825
Residentie de Gerlache	6.794	6.174	75	85,4%	695.991	814.978	815.465
Stephanie's Corner	3.150	2.617	27	96,7%	501.214	518.254	526.238
Totaal van de niet gemeubelde appartementen	74.842	52.977	570	85,6%	7.118.606	8.315.441	8.560.691

Appartementsgebouwen

	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ⁽²⁾	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaar de (GHW) ⁽⁵⁾
Gemeubelde appartementen							
Complex Opperstraat	11.847	11.354	116	72,8%	2.174.098	2.174.098	1.423.130 ⁶
Louiza 131	1.110	694	9	71,3%	162.688	162.688	163.100 ⁶
Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	1.978	1.930	31	77,7%	551.106	551.106	343.000 ⁶
Louiza 271	1.043	958	14	88,4%	264.281	264.281	146.500 ⁶

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Dal 48	623	623	6	76,1%	116.975	116.975	88.100	⁶
Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1.567	1.567	16	83,6%	352.372	352.372	261.100	⁶
Freesias	3.635	3.138	37	71,9%	372.784	372.784	357.600	⁶
Heliotropen	1.493	1.223	25	86,7%	256.956	256.956	173.400	⁶
Livorno 20-22	1.326	1.326	12	94,1%	337.524	337.524	185.700	⁶
Livorno 14	324	324	6	75,9%	51.712	51.712	33.700	⁶
Residentie Chamaris	1.838	1.702	23	87,2%	475.132	475.132	355.290	⁶
Totaal van de gemeubelde appartementen	26.784	24.839	295	77,8%	5.115.627	5.115.627	3.530.620	⁶
Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"	101.626	77.816	865	n.a.	12.234.233	13.431.068	12.091.311	

Hotels en andere	Totale oppervlakte (m ²) ⁽¹⁾	Residentiële oppervlakte (m ²)	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ⁽²⁾	Contract. Huurgelden ⁽³⁾	Contract. huurgelden + GHW op leegstand ⁽⁴⁾	Geschatte huurwaarde de (GHW) ⁽⁵⁾	
Hotel Martin's Brugge	11.369	0	0	100,0%	1.584.887	1.584.887	1.171.460	
Koning 35	1.813	0	0	100,0%	188.929	188.929	174.405	
Martin's Klooster	6.935	0	0	100,0%	1.365.943	1.365.943	1.141.080	
Bara 124-127	1.539	0	0	0,0%	0	63.113	63.113	
Corbais 18	292	292	1	100,0%	26.200	26.200	12.200	
Carbon	5.715	0	0	100,0%	434.100	434.100	559.100	
Eburon	4.016	0	0	100,0%	399.000	399.000	458.700	
Ecu	1.960	0	0	100,0%	216.000	216.000	229.700	
Eurotel	4.779	0	0	100,0%	361.400	361.400	373.500	
Villa Bois de la Pierre	320	160	4	100,0%	31.000	31.000	39.600	
Duysburgh	470	470	5	100,0%	62.800	62.800	40.300	
Résidence du Lac	0	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700	
Totaal van de sector "Hotels en andere"	39.208	922	10	98,7%	4.700.959	4.764.072	4.293.858	
TOTAAL van de investeringsgebouwen	356.543	294.448	5.393	n.a.	42.263.442	43.523.390	45.711.369	⁶

¹ Bovengrondse oppervlakte, zonder parkings. De kelders worden slechts in bijzondere gevallen in rekening genomen.

² Zie lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013. De bezettingsgraad van de gebouwen met gemeubelde appartementen kan niet vergeleken worden met de bezettingsgraad van de rest van de portefeuille, aangezien een verschillende methodologie wordt toegepast. Merk op dat de bezettingsgraad van de residentiële- en gemengde gebouwen ook eenheden bevat die worden gerenoveerd en die bijgevolg tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

³ Zie Lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013. De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.

⁴ Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.

⁵ Zie Lexicon in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013. De GHW is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoedexperten. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen maken de experts abstractie van de gemeubelde bezetting.

⁶ Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

1.2. Lopende projecten en renovaties

Projecten en renovaties (in miljoen €)	Adres	Geraamd Inv. bedrag	Reeds uitgevoerd op 31 december 2013	Nog uit te voeren	Datum oplevering	Commentaren
I. Lopende projecten						
Larenschhof	Laarne	3,1	0,0	3,1	2013/2014	Uitbreiding van het rustoord
Koning Albert I (fases II & III)	Dilbeek	6,9	5,4	1,5	2013/2014	Renovatie en uitbreiding van het rustoord
Eyckenborch	Gooik	9,9	4,4	5,5	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord
Salve	Brasschaat	8,4	5,4	3,0	2014/2015	Renovatie en heropbouw van het rustoord
't Hoge	Kortrijk	4,9	0,8	4,1	2014/2015	Renovatie en uitbreiding van het rustoord
Residentie Sporenpark	Beringen	17,4	3,4	14,0	2014/2015	Bouw van een rustoord
Résidence Palace - Parkings	Brussel	0,2	0,2	0,0	2014/2015	Acquisitie van 6 te bouwen parkings
Edelweis II	Begijnendijk	1,3	0,7	0,6	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord
Aux Deux Parcs	Jette	0,7	0,0	0,7	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord
Hoogstraat	Brussel	1,9	0,2	1,7	2014/2015	Renovatie van een residentieel gebouw van 20 appartementen en van een handelsruimte.
Klein Veldeken	Asse	3,5	0,0	3,5	2014/2015	Uitbreiding van een serviceflatgebouw
Helianthus	Melle	3,5	0,1	3,4	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord
Pont d'Amour	Dinant	7,9	0,0	7,9	2015/2016	Uitbreiding van het rustoord
Plantijn	Kapellen	7,6	0,0	7,6	2016/2017	Renovatie en uitbreiding van het rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3,0	0,0	3,0	2014/2015	Uitbreiding van het rustoord
Tervuren	Tervuren	24,0	0,0	24,0	2015/2016	Bouw van een nieuw rusthuis
Résidence du Lac	Brussel	3,5	0,1	3,4	2015/2016	Bouw van een appartementsgebouw
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	9,8	0,2	9,6	2015/2016	Bouw van een rustoord
Marie-Louise	Wemmel	3,2	0,0	3,2	2015/2016	Renovatie en omvorming van het rustoord
Air du Temps	Chênée	5,8	0,1	5,7	2016/2017	Uitbreiding van het rustoord
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2,9	0,0	2,9	2016/2017	Uitbreiding van het rustoord
III. Grondreserves						
Terrein Bois de la Pierre	Wavre	1,8	1,8	0,0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel	0,2	0,2	0,0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Krentzen	Olen	18,0	0,0	18,0	2014/2015	Nieuw rustoord met 122 eenheden
Overbeke	Wetteren	13,0	0,0	13,0	2014/2015	Nieuw rustoord met 113 eenheden
Totaal		162,4	23,0	139,4		
Geactiveerde studiekosten		-	0,4	-		
Variatie van de reële waarde		-	2,0	-		
Afrondingen		-	0,3	-		
Bedrag op de balans			25,7			

95 % van deze projecten is reeds voorverhuurd. Het totale toekomstige investeringsbudget van 139 miljoen € zal in speciën betaald worden, met uitzondering van 23 miljoen € met betrekking tot de projecten Olen en Wetteren die het voorwerp zullen uitmaken van een uitgifte van nieuwe aandelen Aedifica (zoals vermeld in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening die gepubliceerd is in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013).

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie

2.1. Verdeling per sector (in reële waarde)

Verdeling per sector (in reële waarde)	31 december 2013	30 juni 2013
Huisvesting voor senioren	60%	56%
Appartementsgebouwen	30%	32%
<i>Niet gemeubelde appartementen</i>	21%	22%
<i>Gemeubelde appartementen</i>	9%	10%
Hotels en andere	10%	12%

2.2. Geografische verdeling (in reële waarde)

Geografische verdeling (in reële waarde)	31 december 2013	30 juni 2013
België	97%	100%
<i>Brussel</i>	42%	46%
<i>Vlaanderen</i>	40%	37%
<i>Wallonië</i>	15%	17%
Duitsland	3%	0%

2.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

Verdeling per gebouw (in reële waarde)	31 december 2013
Complex Opperstraat (appartementen)	4%
Hotel Martin's Brugge (hotel)	3%
Hestia (senior)	3%
Martin's Klooster (hotel)	3%
Residentie Service (senior)	3%
Residentie du Plateau (senior)	3%
Residentie Parc Palace (senior)	3%
Zavel (appartementen)	3%
Gebouwen < 3%	75%

2.4. Aantal gebouwen per sector

Aantal gebouwen per sector	31 december 2013	30 juni 2013
Huisvesting voor senioren	48	40
Appartementsgebouwen	76	75
<i>Niet gemeubelde appartementen</i>	46	45
<i>Gemeubelde appartementen</i>	30	30
Hotels en andere	12	12
Totaal	136	127

2.5. Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (op basis van de reële waarde)

Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (reële waarde)	31 december 2013	30 juni 2013
Triple net huurovereenkomsten	67%	69%
0 - 10 jaar	17%	14%
> 10 jaar	16%	17%

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2.6. Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (op basis van de reële waarde)

Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (reële waarde)	31 december 2013	30 juni 2013
≥ 15 jaar	71%	69%
< 15 jaar	29%	31%

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten bedraagt 19 jaar.

2.7. Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft

Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	31 december 2013	30 juni 2013
Huisvesting voor senioren	60%	55%
<i>Senior Living Group</i>	17%	19%
<i>Orpea</i>	16%	17%
<i>Armonea</i>	12%	11%
<i>Soprim@</i>	9%	5%
<i>AGO</i>	4%	0%
<i>Andere operatoren</i>	2%	3%
Hotels en andere	10%	12%
<i>Martin's Hotels</i>	7%	8%
<i>Different Hotel Group</i>	3%	4%
Andere huurders	30%	33%
Totaal	100%	100%

2.8. Brutorendement per sector²⁹ (in functie van de reële waarde)

Brutorendement per sector (in functie van de reële waarde)	31 december 2013	30 juni 2013
Huisvesting voor senioren	6,0%	5,9%
Appartementsgebouwen	5,8%	6,1%
<i>Niet gemeubelde appartementen</i>	4,9%	5,1%
<i>Gemeubelde appartementen</i>	7,7%	8,0%
Hotels en andere	6,4%	6,6%
Gemiddeld	6,0%	6,1%

²⁹ Het brutorendement wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden met begrip van huurgaranties) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen)

- Voor de gemeubelde appartementen: (Omzetcijfer op 31 december 2013 op jaarbasis en zonder BTW) / (Reële waarde van de desbetreffende gebouwen + goodwill+ meubelen).

2.9. Bezettingsgraad³⁰

2.9.1. Gemeubelde appartementsgebouwen

Bezettingsgraad (Gemeubelde appartementsgebouwen)	
Dec 2013	77,8%
Dec 2012	80,8%

2.9.2. Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)

Bezettingsgraad (Totale portefeuille behalve gemeubelde appartementen)	
Dec 2013	96,7%
Juni 2013	97,4%
Dec 2012	97,3%

3. De vastgoedmarkt

3.1. De Belgische residentiële markt³¹

De residentiële vastgoedmarkt houdt ook in 2013 stand wat het prijsniveau betreft, maar ziet de activiteit verder afkalven. Op de secundaire markt, de verkoping onder registratierechten, daalde het aantal verkopen van de eengezinswoningen in 2012 reeds met 6% en in 2013 met nogmaals 5% tot omtrent 77.000 transacties. Deze daling manifesteert zich in elk van de drie gewesten. We moeten teruggaan tot 2000-2001 voor vergelijkbare cijfers. Het prijspeil met 227.500 € als gemiddelde evolueert amper (+ 1%). Enkel de schaarse eengezinswoningen in Brussel vertonen nog een stijging (+ 5%) tot net boven 400.000 €.

De striktere kredietpolitiek die door de banken wordt gevoerd laat zich gevoelen. Een financieringslimiet tot 80% van de marktconforme prijs lijkt steeds meer richtinggevend. Dit betekent al snel dat de koper, rekening houdend met de transactie- en leningskosten over één derde van de aankoop prijs als eigen middelen dient te beschikken of gemiddeld 75.000 €.

Het appartement als goedkope alternatief kende hierdoor in 2012 nog een toenemende interesse (+2% in aantal transacties), maar deze zakt in 2013 ook af (- 4%). Het prijsgemiddelde neemt nog licht toe in Wallonië (+ 1%) en Brussel (+1,5%). In Vlaanderen zien we de prijzen aan de kust stagneren op het peil van 2011, maar valt het aantal verkopen met 9% terug. In het Vlaamse binnenland lopen de prijzen verder op met 4%.

³⁰ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de gewaarborgde huren) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen tijdens het semester. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien de methodologie verschillend is.

³¹ Op 10 januari 2014 opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

De grootste klap laat zich bij de bouwgronden gevoelen: deze markt kalft met nogmaals 10% af tot omtrent 15.000 verkochte percelen, wat reeds 43% minder is dan bij het recentere hoogtepunt in 2005 en nog amper een kwart is t.o.v. het historische hoogtepunt in 1973. Merkwaardig is dat het prijspeil in elk gewest verder blijft toenemen met omtrent 2%.

Deze inkrimping zet zich logisch door op de bouwmarkt. Het ziet er naar uit dat in 2013 minder dan 20.000 woongebouwen (eengezinswoningen en appartementengebouwen) werden opgestart of 14% minder dan in 2012. Het aantal begonnen eengezinswoningen krimpt in tot omtrent 17.000, wat zelfs 500 eenheden minder is dan in het crisisjaar 1983 en één derde minder dan bij het recenter hoogtepunt in 2006. Het aantal opgestarte appartementen per gebouw blijft stagneren op 9 units. Het totaal aantal units kalft eveneens met 14% af tot omtrent 19.500, wat één derde minder is dan in de topjaren 2006-2007.

Het perspectief dat door het aantal bouwvergunningen wordt aangeleverd oogt iets minder dramatisch. Voor de eengezinswoningen eindigen we omtrent 20.700 eenheden (- 6%) en appartementen stevenen zelfs af op 27.400 eenheden (+10%). Het valt echter te vrezen dat deze vergunningen niet allemaal op korte termijn zullen omgezet worden in een effectieve opstart.

Een bijkomende barometer wordt geboden door het totaalbedrag aan hypothecaire leningen toegekend aan de gezinnen voor de verwerving van een woning. Dit totaal situeerde zich in 2011 op (27,5) miljard € en hield stand in 2012. In 2013 valt dit bedrag terug tot 24 miljard maar blijft gemiddeld stabiel in de loop van het jaar met telkens omtrent 6 miljard € per trimester. Een verdere terugval lijkt zich dus niet direct aan te kondigen, maar eerder een stagnatie op een zwak niveau.

De verwachting van de woningmarkt in de nabije toekomst bij een gelijkblijvende omgeving op fiscaal en economische vlak is dat de kerngroep van kopers geleidelijk opschuift richting 40-45 jarigen. De behoefte van eigen kapitaal (1/3 van de aankoopprijs) is voor jongeren te zwaar.

Het steeds toenemen van de levensverwachting voor ouderen heeft immers ook als gevolg dat kapitalen uit successies later vrijkomen. Bovendien geldt voor de ouderen dat zij steeds meer hun kapitaal moeten aanspreken omdat de intresten als aanvulling op hun pensioen te laag zijn om in hun behoeften te voorzien.

De duurdere woningen kregen in 2012 reeds een rake klap te verwerken door de gewijzigde fiscaliteit (belasting op het voordeel van alle aard voor gratis of goedkope bewoning) en vaak ook de onaangepastheid van de villa aan de huidige behoeften van onderhoud en bereikbaarheid. In dit segment zijn prijsreducties van 40% legio. Het midden-gamma houdt stand, maar kent een gevoelige vertraging van het verkoopritme.

Voor jongere gezinnen geldt het dilemma: ofwel opteren voor de lagere prijssegmenten in functie van het beschikbare startkapitaal, ofwel opteren voor meer kwaliteit en zich richten op de huurmarkt. Hier bevindt zich het grootste knelpunt. De ruimere appartementen en de middelgrote woningen zijn sinds 1996 zeer snel uit de huurmarkt verdwenen omdat ze geen gegadigden vonden op de huurmarkt en werden gekocht voor eigen bewoning. De behoefte aan dergelijke panden op de huurmarkt is in ijlt tempo toegenomen. Voor eigenaars-verhuurders levert dit segment een toenemende vraag op van financieel sterkere huurders met een langere tijdshorizon. Punt is echter redelijk te blijven in de rendementsverwachtingen en deze te spiegelen aan de huidige lage intresten op financiële producten.

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.2. De markt van de gemeubelde appartementen in België

De aanwezigheid in Brussel van de Europese instellingen, van de NAVO en van talrijke hoofdkantoren van internationale ondernemingen heeft rond het einde van de jaren 80 en het begin van de jaren 90 geleid tot het ontstaan van de exploitatie van gemeubelde appartementen om te beantwoorden aan een groeiende vraag van de internationale gemeenschap van 'expats'. Deze vraag is overigens nog toegenomen ingevolge de groei van het aantal lidstaten van de supranationale instellingen die hun zetel in Brussel hebben.

In deze zeer concurrentiële sector zien we dat talrijke kleine exploitaties zijn ontstaan en dat een groot aantal particuliere investeerders zich op de gemeubelde privéverhuring werpen. Tegelijkertijd hebben de voornaamste operatoren op de markt zich sterk geprofessionaliseerd op het vlak van een betere dienstverlening aan een "business"-cliënteel, dat zij op deze wijze wensen aan zich te binden. De professionalisering van deze sector komt overigens ook in andere steden, zoals Antwerpen, tot uiting onder andere via de oprichting van een nieuwe belangenorganisatie van eigenaars van "businessflats" in België (Vereniging van BusinessFlat uitbaters of VBF VZW; www.businessflats.org).

De markt van businessflats in België wordt gekenmerkt door versnippering op het vlak van de exploitaties en door een zeer gediversifieerd aanbod (van eenvoudige verhuring van gemeubelde appartementen tot verhuring met aanbod van diverse diensten, van zeer korte termijnverhuringen op dagbasis tot klassiekere verhuringen op maandbasis, etc.) Deze markt wordt daarenboven gekenmerkt door een gebrek aan transparantie. Het is een typische "insider" markt waar informatie zelfs voor marktspelers slechts beperkt beschikbaar is. Deze deelmarkt is, voor zover Aedifica bekend, nog niet het voorwerp geweest van onafhankelijke marktstudies.

De evolutie van de markt van de businessflats werd tot eind 2008 gekenmerkt door een stijging van de vraag en een stijging van de huurprijzen. De wereldwijde financiële crisis heeft echter sedert de lente van 2009 deze markttrend omgekeerd. Nadat het laagste punt bereikt werd in de zomer van 2009 heeft de markt een heropleving gekend sedert het eerste semester van 2010, zowel op het vlak van de bezettingsgraden als van de tarieven. Onder invloed van de Euro-crisis ondervindt de sector sedert begin 2012 weer een neerwaartse druk. Minstens is er sprake van een fenomeen van verhoogde volatiliteit van zowel de bezettingsgraden als de tarieven.

De activiteit van de verhuring van gemeubelde appartementen onderscheidt zich in principe duidelijk van de hotelactiviteit. Hoofdzakelijk van deze activiteit is de verhuring van een appartement. De appartementen zijn gemeubeld en uitgerust met de gebruikelijke uitrusting die de onmiddellijke bewoning ervan mogelijk maakt (zonder dat de huurder zelf een inboedel moet aanschaffen). De diensten die naast de eigenlijke verhuring worden aangeboden zijn zeer beperkt: doorgaans betreft het enkel de wekelijkse reiniging van het appartement.

In het Vlaamse Gewest is deze activiteit voorwerp van een wettelijke reglementering in het kader van het Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies. In het Brusselse Gewest werd er recent een ontwerp van ordonnantie voorgesteld waarin de gemeubelde verhuring van appartementen met dienstverlening in een regelgevend kader voor toeristische logies wordt opgenomen.

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3.3. De markt van de huisvesting voor senioren

3.3.1. België³²

In de sector van de rust –en verzorgingstehuizen stellen we in 2013 een stagnatie vast van het aantal tehuizen op 1537 (-2 t.o.v. 2012). Wel is het totaal aantal bedden toegenomen met 2,2% tot 137.165. De sterkste groei registreren we bij de Vzw's in Vlaanderen en de privésector in Brussel met telkens +3,5%.

De bezettingsgraad blijft zeer hoog scoren en de financiële resultaten blijven stabiel. Op de investeringsmarkt komen steeds meer institutionele beleggers aan bod zoals verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen voor wie de zeer lange termijnvisie met geïndexeerde inkomsten als verwachting voorop staan.

Dit brengt de vooropgestelde huurrendementen onder neerwaartse en dus de verkoopprijzen onder opwaartse druk. De belangrijkste uitdaging voor de toekomst wordt echter enerzijds voor de overheid de continuïteit van de zorg te blijven ondersteunen door een passend subsidiebeleid. Voor de exploitanten wordt efficiëntie steeds meer het parool om de vereiste zorg te blijven bieden. Voor investeerders mogen de verscherpte rendementen geen aanleiding geven tot inlevering op kwaliteit van de gebouwen en de inrichting. Vastgoed in het algemeen en eigendommen die hun bestaansreden vinden in de exploitatie, zoals rusthuizen of hotels, zullen ook in de toekomst moeten inspelen op wijzigingen in behoeften en regelgeving. De draagkracht en de aanpasbaarheid van het gebouw vormen dan ook de basis voor de vereiste rentabiliteit op lange termijn.

3.3.2. Duitsland

De vergrijzing van de bevolking en de stijging van de levensverwachting spelen zowel in Duitsland als in België een belangrijke rol, maar op een zeer verschillende schaal. Duitsland telt ongeveer 81 miljoen inwoners, waarvan ongeveer 16 miljoen inwoners ouder zijn dan 65 jaar (20%) en ongeveer 8 miljoen ouder dan 75 jaar (10%), tegenover 11 miljoen inwoners in België, waarvan 2 miljoen ouder dan 65 zijn (18%) en 1 miljoen ouder dan 75 jaar (9%). De vergrijzing van de bevolking zal nog toenemen door de vergrijzing van de babyboomgeneratie in de komende decennia. Hierdoor zal ook de specifieke huisvestingsbehoefte voor senioren in de komende decennia toenemen.

Een analyse van de bevolking per leeftijdsgroep leert dat ongeveer 0,5% van de bevolking onder de 60 jaar langdurige zorg nodig heeft. Dit percentage stijgt tot 10% voor degenen tussen de 60 en de 80 jaar en bereikt 20% voor mensen ouder dan 80 jaar. De totale rustoordcapaciteit zou dus moeten toenemen in Duitsland vermits het aantal mensen dat er zorg zal nodig hebben, zou kunnen groeien van ca. 2 miljoen vandaag tot ca. 3 miljoen mensen in 2030.

Vandaag zijn er ca. 800.000 “rustoordbedden” beschikbaar in Duitsland, verspreid over meer dan 11.000 rustoorden. Deze worden uitgebaat door operatoren zonder winst oogmerk (ca. 55%), private operatoren (ca. 40%) of publieke operatoren (ca. 5%) in een sterk gefragmenteerde markt. Het marktaandeel van de vijf grootste operatoren bedraagt slechts 8%.

³² Op 10 januari 2014 opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Er wordt in sommige marktanalyses gewag gemaakt van een toename van de rustoordcapaciteit met ca. 380.000 éénheden tegen 2030. De vergrijzing van de bevolking biedt aldus aanzienlijke groeiperspectieven en consolidatieperspectieven in het segment van de collectieve zorghuisvesting in Duitsland.

3.4. De markt van de hotels³³

Op basis van de cijfers tot en met november oogt de balans van 2013 positief voor de Belgische hotelsector. Globaal genomen was er een lichte stijging van de bezettingsgraad (tot $\pm 72\%$) en de RevPar (Revenu per Available Room). De gemiddelde prijzen bleven nagenoeg stabiel in het midden en hogere segment (3* en 4*).

Op regionaal gebied blijven de Vlaamse kunststeden het goed doen. De maandelijkse bezettingsgraden voor alle steden lagen tot eind november 2013 haast constant boven deze van 2012. De bezettingsgraad in de Leuvense hotels kende een piek in september ($\pm 82\%$ op basis van respons van 40% van de hotels). Brugge kende de hoogste bezettingsgraad in augustus ($\pm 86\%$ op basis van respons van 61% van de hotels). Zowel Leuven, dankzij ondermeer de tentoonstelling van Coxcie in Museem M, als Brugge, dankzij de herdenking van de Grote Oorlog (1914-1918), zouden in staat moeten zijn om hun aantrekkelijkheid als toeristische trekpleister te bevestigen.

De opening van het Tafelrond (4*, 44 kamers) aan de Grote Markt in Leuven zou tegen eind 2015 een feit moeten zijn. Daarnaast zou er in 2014 ook werk gemaakt worden van een hotel met 26 kamers in het project Zeventuinen aan de voormalige Vander Elst sigarenfabriek aan de Nobelstraat. In Brugge zijn er voor zover bekend op korte termijn geen nieuwe hotelontwikkelingen.

De bezettingsgraad van de Limburgse hotels ligt gemiddeld onder deze van de andere Vlaamse provincies al zijn er sterke verschillen tussen de verschillende hotel categorieën. Zo halen de 3* en vooral 4* hotels merkelijk betere bezettingsgraden met maandpieken tot $\pm 70\%$. (op basis van gemiddelde responsgraad van 34% van de 3* en 4* hotels).

Op investeringsgebied kondigde de Accor groep in het derde kwartaal de verkoop aan van 4 Belgische hotels waaronder het Sofitel Le Louise in Brussel en 3 Formule 1 hotels. Globaal genomen kende de hotel investeringsmarkt in 2013 een sterk jaar met een verwacht investeringsvolume in de EMEA regio van ± 10 miljard €.

³³ Op 10 januari 2014 opgesteld door, en in dit halfjaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van de Crombrughe & Partners NV.

Bronnen: Toerisme Vlaanderen, Fgov, MKG Hospitality

4. Verslag van de vastgoeddeskundigen³⁴

Geachte,

Wij hebben het genoegen om u onze raming van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 31 december 2013 voor te leggen.

Aedifica heeft aan de vastgoeddeskundigen gevraagd de investeringswaarde en de reële waarde van de portefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdende met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

We hebben als onafhankelijke deskundige gehandeld. De deskundigen hebben een relevante en erkende kwalificatie en hebben een up-to-date ervaring met gebouwen van een gelijkaardig type en met een gelijkaardige ligging als de gebouwen van de vastgoedportefeuille van Aedifica.

Bij de schatting van de goederen wordt er rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk gebouw werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Onze schattingen zijn gebaseerd op een inspectie van de onroerende goederen en op de inlichtingen geleverd door de opdrachtgevers, waaronder o.a. de huursituatie en de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken goed, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt 728.243.740€ op 31 december 2013, waarvan 702.539.675 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Heden bedragen de contractuele huurgelden 42.263.442 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 6,02%³⁵ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen. In de veronderstelling dat alle gebouwen, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100 % verhuurd zouden zijn, waarbij de heden niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 43.523.390 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 6,20%³⁶ ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen.

In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven onze schattingen de reële waarde weer:

- De reële waarde of fair value wordt door de normen IAS 40 en IFRS 13 gedefinieerd als de prijs die in geval van verkoop van activa zou worden ontvangen of in geval van overdracht van

³⁴ Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrughe & Partners NV en Stadim CVBA.

³⁵ 5,99% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

³⁶ 6,17% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

passiva zou worden betaald, naar aanleiding van een gewone transactie tussen marktdeelnemers op datum van de waardering. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven ook een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cash flow), redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

- De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien er in grote mate “fiscal engineering” wordt toegepast in verschillende vormen (volkomen wettelijk trouwens), de impact van de transactiekosten op grote investeringsgebouwen waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen € bedraagt, beperkt is tot 2,5 %. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5 % aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de investeringswaarde te delen door 1,025.

De eigendommen die zich onder deze drempel van 2,5 miljoen € bevinden, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de “waarde kosten koper”, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. In dit bijzondere geval wordt bij de bepaling van de reële waarde van residentiële gebouwen rekening gehouden met de potentiële meerwaarde in geval van verkoop per appartement.

Patrizia Tortolani, MRICS, de Crombrughe & Partners NV, op 14 februari 2014

Céline Janssens, MRE, MRICS en Katrien Van Grieken, MRE, Stadim CVBA, op 13 februari 2014

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

V. Geconsolideerde verkorte financiële staten

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Halfjaar afgesloten op 31 december (x €1.000)	Toelicht.	31/12/2013	31/12/2012
I. Huurinkomsten		19.453	18.037
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-45	-69
Nettohuurresultaat		19.408	17.968
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		14	24
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		481	510
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-481	-510
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		-779	-773
Vastgoedresultaat		18.643	17.219
IX. Technische kosten		-440	-473
X. Commerciële kosten		-246	-240
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-73	-63
XII. Beheerkosten vastgoed		-385	-339
XIII. Andere vastgoedkosten		-593	-539
Vastgoedkosten		-1.737	-1.654
Operationeel vastgoedresultaat		16.906	15.565
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-1.999	-1.764
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		-19	15
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		14.888	13.816
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		0	54
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		990	9.926
Operationeel resultaat		15.878	23.796
XX. Financiële opbrengsten		128	190
XXI. Nettointerestkosten		-5.329	-5.427
XXII. Andere financiële kosten		-378	-360
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	926	-1.792
Financieel resultaat		-4.653	-7.389
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen		11.225	16.407
XXV. Vennootschapsbelasting		131	-29
XXVI. Exit taks		0	0
Belastingen		131	-29
Nettoresultaat		11.356	16.378
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep		11.356	16.378
Gewoon resultaat per aandeel (€)	10	1,15	2,17
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	10	1,15	2,17

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	31/12/2013	31/12/2012
I. Nettoresultaat	11.356	16.378
II. Andere elementen van het globaal resultaat		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.378	-209
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS	1.493	-2.795
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	132
Globaal resultaat	10.471	13.506
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	10.471	13.506

3. Geconsolideerde balans

ACTIVA (x 1.000 €)	Toelicht.	31/12/2013	30/06/2013
I. Vaste activa			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa		20	21
C. Vastgoedbeleggingen	6	728.244	642.844
D. Andere materiële vaste activa		1.823	1.849
E. Financiële vaste activa		743	968
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa		193	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		0	0
Totaal vaste activa		732.879	647.538
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop		0	0
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen		2.929	2.514
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		843	893
F. Kas en kasequivalenten	8	1.778	725
G. Overlopende rekeningen		312	527
Totaal vlottende activa		5.862	4.659
TOTAAL ACTIVA		738.741	652.197

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Toelicht.	31/12/2013	30/06/2013
(x 1.000 €)			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
A. Kapitaal	7	248.072	248.072
B. Uitgiftepremie		64.730	64.730
C. Reserves		52.290	41.686
D. Nettoresultaat van het boekjaar		11.356	27.671
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		376.448	382.159
II. Minderheidsbelangen		0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		376.448	382.159
I. Langlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Langlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	8	275.951	171.484
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	9	29.804	32.373
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen		0	0
Totaal langlopende verplichtingen		305.755	203.857
II. Kortlopende verplichtingen			
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden			
a. Kredietinstellingen	8	42.957	55.721
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	9	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a. Exit taks		3.322	137
b. Andere		7.574	7.479
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		2.685	2.844
Totaal kortlopende verplichtingen		56.538	66.181
TOTAAL VERPLICHTINGEN		362.293	270.038
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		738.741	652.197

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	31/12/2013	31/12/2012
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN		
Nettoresultaat	11.356	16.378
Minderheidsbelangen	0	0
Belastingen	-131	29
Afschrijvingen	293	278
Waardeverminderingen	34	58
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	-990	-9.926
Gerealiseerde nettomeerwaarden	0	-54
Financieel resultaat	4.653	7.389
Variaties in handelsvorderingen (+/-)	-449	191
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)	50	2.668
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)	215	308
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)	123	483
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)	-158	-449
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	14.996	17.353
Betaalde belastingen	-90	-54
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten	14.906	17.299
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Aanschaffingen van immateriële vaste activa	-5	-6
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie	-30.699	-1.788
Aanschaffingen van materiële vaste activa	-262	-138
Aanschaffingen van projectontwikkelingen	-17.008	-9.945
Verkoop van vastgoedbeleggingen	0	248
Nettovariatie van de niet vlottende vorderingen	0	0
Netto-investeringen in overige vaste activa	0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten	-47.974	-11.629
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Kapitaalsverhoging, na aftrek van de kosten	0	96.854
Verkoop van eigen aandelen	28	30
Dividend van het voorbije boekjaar	-16.211	-13.305
Nettovariatie van bankkredietlijnen	71.099	-83.704
Nettovariatie van de andere leningen	0	0
Netto betaalde financiële lasten	-5.504	-5.543
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen	-10.108	0
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen	-5.183	-834
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten	34.121	-6.502
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE		
Totale kasstroom van de periode	1.053	-832
RECONCILIATIE MET DE BALANS		
Kas- en kasequivalenten aan het begin van de periode	725	2.041
Totale kasstroom van de periode	1.053	-832
Kas- en kasequivalenten op het einde van de periode	1.778	1.209

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	01/07/2012	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	31/12/2012
Kapitaal	180.873	66.385	800	0	0	0	0	248.058
Uitgiftepremies	34.261	30.469	0	0	0	0	-1	64.729
Reserves	37.104	0	0	30	-2.872	2.033	1	36.296
<i>a. Wettelijke reserve</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	71.727	0	0	0	132	9.478	-1	81.336
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-13.430	0	0	0	-209	0	0	-13.639
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-17.906	0	0	0	-2.795	-75	0	-20.776
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-8.082	0	0	0	0	-9.385	1	-17.466
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	-114	0	0	30	0	0	0	-84
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	4.909	0	0	0	0	2.015	1	6.925
	15.338	0	0	0	16.378	-15.338	0	16.378
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	267.576	96.854	800	30	13.506	-13.305	0	365.461
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	267.576	96.854	800	30	13.506	-13.305	0	365.461

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Halfjaar afgesloten op 31 december (x 1.000 €)	01/07/2013	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	31/12/2013
Kapitaal	248.072	0	0	0	0	0	0	248.072
Uitgiftepremies	64.730	0	0	0	0	0	0	64.730
Reserves	41.686	0	0	28	-885	11.460	1	52.290
<i>a. Wettelijke reserve</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	<i>82.798</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>9.067</i>	<i>0</i>	<i>91.865</i>
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-13.848</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-2.378</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-16.226</i>
<i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-16.637</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.493</i>	<i>-137</i>	<i>0</i>	<i>-15.281</i>
<i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	<i>-17.467</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.737</i>	<i>0</i>	<i>-15.730</i>
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	<i>-84</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>28</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-56</i>
<i>m. Andere reserves</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	<i>6.924</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>793</i>	<i>1</i>	<i>7.718</i>
Resultaat van het boekjaar	27.671	0	0	0	11.356	-27.671	0	11.356
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	382.159	0	0	28	10.471	-16.211	1	376.448
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	382.159	0	0	28	10.471	-16.211	1	376.448

6. Toelichtingen

6.1. Toelichting 1: algemene informatie

Aedifica NV (in het halfjaarverslag de “vennootschap” of de “moedermaatschappij” genoemd) is een openbare vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) naar Belgisch recht en is als naamloze vennootschap opgericht. De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 7 vermeld. De maatschappelijke zetel van de vennootschap is op volgend adres gevestigd: Louizalaan 331-333, B-1050 Brussel (telefoon: +32 (0)2 626 07 70)

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentie inzake investeringen in residentieel vastgoed wil profileren. Aedifica onderscheidt zich door haar strategie: deze bestaat erin een evenwichtige portefeuille op te bouwen waarbij stabiele en terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. De strategie van Aedifica is gebaseerd op demografische grondstromen: de vergrijzing van de bevolking in West Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden.

Om dit doel te bereiken heeft Aedifica twee strategische assen geïdentificeerd waarop ze haar investeringen concentreert: de huisvesting voor senioren in West Europa en de appartementsgebouwen in de grote Belgische steden. De door Aedifica gewenste diversificatie wordt binnen deze twee strategische assen gezocht. Hier is immers ruimte om het investeringsbeleid in functie van de marktopportunities en de evolutie van de economische conjunctuur aan te passen. De twee strategische assen vertalen zich in twee hoofdsegmenten (de huisvesting voor senioren, de appartementsgebouwen) en een niet-strategisch segment (hotels en andere gebouwen).

De aandelen van de vennootschap zijn sinds oktober 2006 genoteerd op de continuummarkt van NYSE Euronext Brussels.

Het boekjaar van Aedifica loopt van 1 juli tot en met 30 juni. De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening op 31 december 2013 werd door de Raad van bestuur op 17 februari 2014 goedgekeurd voor publicatie op 18 februari 2014 (overeenkomstig de financiële kalender die Aedifica in haar vorige jaarlijks financieel verslag gepubliceerd heeft).

6.2. Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de halfjaarrekening

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening dekt de periode van 1 juli tot 31 december 2013. Ze is opgesteld volgens de “International Financial Reporting Standards” (“IFRS”) en de bijhorende “International Financial Reporting Interpretations Committee” (“IFRIC”) interpretaties, gepubliceerd en van kracht op 31 december 2013, die werden goedgekeurd door de Europese Unie (“EU”), en in het bijzonder de norm IAS 34 “Tussentijdse financiële verslaggeving”. Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de “International Accounting Standards Board” (“IASB”) die van kracht zijn op 31 december 2013, omdat de elementen uit de IAS-norm 39 verworpen door de EU niet

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

relevant zijn voor de groep. De verkorte halfjaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met de Koninklijke besluiten mbt vastgoedbevaks van 7 december 2010.

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening is opgesteld in euro en is in duizenden euro's voorgesteld en in verkorte versie, zoals toegestaan door de norm IAS 34. Deze moet gelezen worden samen met de jaarrekening afgesloten op 30 juni 2013 en gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013.

De geconsolideerde verkorte halfjaarrekening is opgesteld in overeenstemming met het principe van de historische kost behalve voor de volgende categorieën van activa en passiva die tegen reële waarde gewaardeerd zijn: vastgoedbeleggingen, financiële activa bestemd voor verkoop en indekkinginstrumenten (in het bijzonder derivaten).

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

Nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd, en zijn toepasbaar vanaf 1 juli 2013, maar hebben geen invloed op de geconsolideerde verkorte halfjaarrekening. Het betreft in het bijzonder:

- De wijziging van de IFRS 1 norm "Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Wijziging van de norm IAS 19 "Personeelsbeloningen" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Nieuw IFRIC - interpretatie 20 "Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Wijziging van de IFRS-norm 7 "Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Wijziging van de IFRS-norm 1 "Overheidsleningen" (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2013);
- Verbetering van 5 IFRS normen (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) gepubliceerd in mei 2012 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2013).

De IFRS 13 norm "Waardering tegen reële waarde" die op 1 juli 2013 in werking is getreden voor de groep, heeft geleid tot de opname in het resultaat van de rapporteringsperiode (lijn "XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen") van een bedrag (i.c. een opbrengst van 1,5 miljoen €) dat vóór de inwerkingtreding van deze norm rechtstreeks in het eigen vermogen zou geboekt zijn.

De normen, wijzigingen en interpretaties die gepubliceerd zijn, maar nog niet bindend zijn, zijn niet anticipatief ingevoerd en worden momenteel door de groep geanalyseerd.

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

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2 van de geconsolideerde jaarrekening 2012/2013 (zie bladzijde 116 tot 122 van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013). Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast, met uitzondering van de onderstaande regel I.C 1.3. ("Verwerking

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

van de verschillen bij de opname in portefeuille”) die anticipatief op 1 juli 2013 werd toegepast bij de inwerking van de IFRS 13 norm “Waardering tegen reële waarde”:

Indien naar aanleiding van de in sectie I.C 1.1 (“Aanschaffingswaarde”) op pagina 117 van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een investeringswaarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde zoals bepaald in sectie I.C 1.1. wordt het verschil, na aftrek van de exit taks als volgt geboekt:

- *het negatieve verschil tussen reële waarde en investeringswaarde wordt rechtstreeks in het eigen vermogen op de lijn “I.C.c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen” geboekt,*
- *en het saldo wordt op de lijn “XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen” van de resultatenrekening geboekt.*

6.3. Toelichting 3: gesegmenteerde informatie

De volgende operationele segmenten werden geïdentificeerd in toepassing van de IFRS-norm 8:

- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die vaak een “triple net” rendement opleveren (hetgeen de lage beheerskosten verklaart).
- Appartementsgebouwen: het betreft in steden gelegen appartementsgebouwen die worden verhuurd. Gelijkvloerse handelspanden en kantoorruimten zijn in de cijfers begrepen; ze worden als extra rendement beschouwd voor de residentiële ruimten.
- Hotels en andere: het betreft voornamelijk hotels, met huurovereenkomsten op zeer lange termijn die een “triple net” rendement opleveren.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische en interne rapporteringsstructuur.

(x 1.000 €)	31/12/2013					
	Huisvesting voor senioren	Appartements-gebouwen*	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	11.403	6.039	2.062	0	-51	19.453
Nettohuurresultaat	11.403	5.994	2.062	0	-51	19.408
Vastgoedresultaat	11.403	5.230	2.061	0	-51	18.643
Operationeel vastgoedresultaat	11.402	3.550	2.042	-37	-51	16.906
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	11.402	3.542	2.041	-2.097	0	14.888
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	421.231	208.045	73.264	0	0	702.540
Projectontwikkelingen	0	0	0	25.704	0	25.704
VASTGOEDBELEGGINGEN						728.244
Andere activa	0	0	0	10.497	0	10.497
TOTAAL ACTIVA						738.741

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

(x 1.000 €)

	31/12/2012					
	Huisvesting voor senioren	Appartements-gebouwen*	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
SECTORAAL RESULTAAT						
Huurinkomsten	9.536	6.161	2.391	0	-51	18.037
Nettohuurresultaat	9.536	6.104	2.379	0	-51	17.968
Vastgoedresultaat	9.536	5.356	2.379	0	-51	17.220
Operationeel vastgoedresultaat	9.535	3.747	2.370	-37	-51	15.564
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	9.536	3.742	2.364	-1.826	0	13.816
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	325.496	198.135	74.826	0	0	598.457
Projectontwikkelingen	0	0	0	20.320	0	20.320
VASTGOEDBELEGGINGEN						618.777
Andere activa	0	0	0	9.078	0	9.078
TOTAAL ACTIVA						627.855

* Respectievelijk verdeeld als volgt (huurinkomsten, nettohuurresultaat, vastgoedresultaat, operationeel vastgoedresultaat, operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille, vastgoedbeleggingen in exploitatie, projectontwikkelingen, andere activa):

Niet gemeubelde appartementsgebouwen: 31 december 2013: 3.481 k€, 3.442 k€, 3.439 k€, 2.510 k€, 2.507 k€, 144.858 k€, 0 k€, 0 k€
31 december 2012: 3.496 k€, 3.448 k€, 3.460 k€, 2.600 k€, 2.600 k€, 136.243 k€, 0 k€, 0 k€

Gemeubelde appartementsgebouwen: 31 december 2013: 2.558 k€, 2.552 k€, 1.791 k€, 1.040 k€, 1.035 k€, 63.187 k€, 0 k€, 0 k€
31 december 2012: 2.665 k€, 2.657 k€, 1.896 k€, 1.147 k€, 1.142 k€, 61.892 k€, 0 k€, 0 k€

6.4. Toelichting 4: seizoensgebonden of cyclische karakter van de activiteiten

Binnen de drie segmenten van Aedifica is enkel het segment van de appartementsgebouwen seizoensgebonden. Dit seizoenseffect beïnvloedt de omzet (traditioneel hoger in de lente en de herfst dan in de zomer en de winter) en het operationeel resultaat van de appartementen die gemeubeld worden verhuurd. Deze schommelingen worden doorgaans over de duur van een semester (in geval van een gunstige economisch conjunctuur) afgevlakt. In geval van een slechte conjunctuur kan men sterkere seizoenschommelingen gedurende de zwakkere maanden waarnemen.

De gevoeligheid van de bedrijfsactiviteiten van Aedifica voor economische conjunctuurschommelingen wordt op pagina 2 van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 voorgesteld (onderdeel "marktrisico's").

6.5. Toelichting 5: ongebruikelijke elementen

Geen enkel ongebruikelijk operationeel element moet worden gemeld voor het betrokken semester.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.6. Toelichting 6: vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoed- beleggingen in exploitatie	Project- ontwikkelingen	TOTAAL
Boekwaarde op 01/07/2012	583.403	9.314	592.717
Verwervingen	13.912	1.297	15.209
Verkoop	-195	0	-195
Geactiveerde interestlasten	0	577	577
Geactiveerde personeelskosten	0	33	33
Andere geactiveerde kosten	2.371	23.676	26.047
In exploitatie opgenomen	9.029	-9.029	0
Variatie van de reële waarde	6.248	2.765	9.013
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	-557	0	-557
Boekwaarde op 30/06/2013	614.211	28.633	642.844
Boekwaarde op 01/07/2013	614.211	28.633	642.844
Verwervingen	64.343	3.426	67.769
Verkoop	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	0	441	441
Geactiveerde personeelskosten	0	20	20
Andere geactiveerde kosten	1.143	15.037	16.180
In exploitatie opgenomen	22.600	-22.600	0
Variatie van de reële waarde	243	747	990
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Boekwaarde op 31/12/2013	702.540	25.704	728.244

De voornaamste acquisities van vastgoedbeleggingen gedurende dit halfjaar zijn de volgende:

Naam	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen* (miljoen €)	Rechtspersonen register	Verwervings datum**	Wijze van integratie
SZ AGO	Huisvesting voor senioren	21	-	1/08/2013, 22/11/2013, 28/12/2013	Verwerving van gebouwen
Patrius Invest NV	Huisvesting voor senioren	16	0479.910.468	29/08/2013	Verwerving van aandelen
Immo Dejoncker NV	Appartementsgebouwen	10	0862.084.431	21/10/2013	Verwerving van aandelen
Aedifica Invest Dilsen NV	Huisvesting voor senioren	5	0849.347.737	16/12/2013	Verwerving van aandelen
De Stichel NV	Huisvesting voor senioren	11	0436.377.363	16/12/2013	Verwerving van aandelen
Totaal		63			

* om volgende items te bepalen: het aantal uit te geven aandelen, de ruilverhouding en/of de waarde van de verworven aandelen.

** en datum van opname in resultaat.

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.7. Toelichting 7: kapitaal

Het kapitaal van Aedifica is onveranderd gedurende het semester. De kapitaalverhogingen tot 30 juni 2013 worden toegelicht in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013. Alle uitgegeven aandelen zijn volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De aandelen zijn op naam of aan toonder of gedematerialiseerd. Elk aandeel geeft recht op een stem. Alle aandelen Aedifica zijn genoteerd op de continuummarkt van NYSE Euronext Brussels.

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5% van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de transparantieverklaringen ontvangen door de vennootschap op 31/12/2013):

Aandeelhouders	Deel van het kapitaal
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsdonck Investment NV (via Finasucre NV)	5,46%
Free float	88,17%
Totaal	100,00%

Aedifica NV bezit 34 eigen aandelen.

6.8. Toelichting 8: financiële schulden

(x 1.000 €)	31/12/2013	30/06/2013
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	275.951	171.484
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	42.957	55.721
TOTAAL	318.908	227.205

Op 31 december 2013 beschikt Aedifica over kredietlijnen (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs” volgens IAS 39) verleend door 6 banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof, LB Lux, BNP Paribas Fortis, ING en KBC Bank) ten bedrage van 370 miljoen €

- Aedifica kan 347 miljoen € van deze kredietlijnen gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60%, dat de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie geïnvesteerd in rustoorden niet boven 75% van het totale actief uitkomt en op voorwaarde dat andere covenants gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximum 12 maanden, met een interestvoet met als referentie de geldende euribor.
- Aedifica beschikt hiernaast over afschrijfbaar investeringskredieten ten bedrage van 23 miljoen €

De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge en inbegrepen het effect van de afdekkingsinstrumenten was 4,0% na activering van tussentijdse interesten (4,0% over het volledige boekjaar 2012/2013) of 4,3% voor activering van tussentijdse interesten (4,2% over het volledige boekjaar 2012/2013).

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Op 31 december 2013 heeft Aedifica geen enkel gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers, met uitzondering van de hypotheek op de gebouwen gelegen in Duitsland ten bedrage van 14 miljoen €.

De vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica zien er nu als volgt uit (in miljoen €):

- 2013/2014 :	30
- 2014/2015 :	65
- 2015/2016 :	85
- 2016/2017 :	75
- 2017/2018 :	62
- 2018/2019 :	30
- 2019/2020 :	0
- 2020/2021 :	2
- > 2022/2023 :	<u>21</u>
	370

De netto financiële schuld is een prestatie-indicator die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om haar schuld te schatten. De netto financiële schuld is gelijk aan het totaal van de kort- en langlopende financiële schulden verminderd met kas en kasequivalenten. De netto financiële schuld houdt geen rekening met de reële waarde van de aan de schuld verbonden derivaten. De definitie van de netto financiële schuld zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen. De netto financiële schuld vormt geen onderdeel van de berekening van de schuldratio bepaald door het KB van 7 december 2010.

(x 1.000 €)	31/12/2013	30/06/2013
Financiële schulden	318.908	227.205
Min : Kas en kasequivalenten	-1.778	-725
NETTO FINANCIËLE SCHULD	317.130	226.480

6.9. Toelichting 9: indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader :

Om het renterisico te beperken heeft Aedifica indekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens ("cash flow hedges"). Alle indekkingen hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten (*interest rate swaps* of "IRS") die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten (voornamelijk *multi-callable interest rate swaps* of "multi-callable IRS", caps en collars) die niet voldoen aan die strikte criteria maar economische indekkingen leveren voor risico's mbt rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Analyse op 31 december 2013 Instrument	Referentie- bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkings- percentage in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
Multi-callable IRS*	29.254	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-8.253
IRS*	10.611	1/04/2011	3	32	-	4,89	-3.793
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	0
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-2.082
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.123
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-1.833
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.247
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.571
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.270
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-1.958
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-546
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-398
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	11
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	0
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-2.729
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	7
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	16
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	134
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	132
TOTAAL	439.865						-29.503

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

Analyse op 30 juni 2013 : Instrument	Referentie- bedragen (x 1.000€)	Begin	Frequentie (maanden)	Beginduur (jaren)	Eerste mogelijke datum om call uit te oefenen	Indekkings- percentage in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000€)
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-3.004
Multi-callable IRS*	29.746	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-9.115
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-169
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-97
IRS*	10.693	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.268
Cap	25.000	3/10/2011	1	2	-	2,25	0
Cap	25.000	1/11/2011	1	2	-	1,75	0
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	0
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-2.235
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.305
IRS	25.000	2/04/2013	1	1	-	0,12	1
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-1.985
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.351
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.667
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.332
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.002
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-495
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-347
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	8
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	66
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	12
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	45
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	51
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	181
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	161
TOTAAL	577.439						-31.847

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

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Het totale referentiebedrag van 440 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende en operationele instrumenten: 250 miljoen €,
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 90 miljoen €,
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 100 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (- 29.503 k€) wordt als volgt geventileerd: 301 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld en 29.804 k€ wordt op lijn I.C. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps en collars (581 k€) bedraagt de IAS 39 impact op het eigen vermogen van de bevak - 30.084 k€.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is:

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2013 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (+1.493 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast en het niet effectieve deel van het boekjaar 2012/2013 (last van 137 k€) dat in 2012/2013 ingevolge een beslissing van de gewone algemene vergadering van oktober 2013 bestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het niet effectieve deel (een last van 123 k€), volgens IAS 39, bevindt zich in het financieel resultaat (een bedrag op lijn “XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva”).

(x 1.000 €)	31/12/2013	30/06/2013
Effectief deel van de variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten:		
Bij het begin van de periode	-16.637	-17.906
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de afgeleide financiële indekkingsinstrumenten (niet vervallen coupons)	-1.948	-4.454
Overdracht naar resultatenrekening van vervallen coupons	3.304	5.723
OP HET EINDE VAN DE PERIODE	-15.281	-16.637

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is:

Naast de last van 123 k€ vermeld hierboven, bevat het financieel resultaat een opbrengst van 1.049 k€ (31 december 2012: last van 1.650 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in de algemene tabel hierboven) niet van toepassing is. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81.

4. Gevoeligheid:

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli en 31 december 2013. Dit leidde tot een opbrengst van 926 k€ geboekt in de resultatenrekening en van 1.493 k€ rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de *interest rate swaps* waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn “C. d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS”). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 803 k€ (30 juni 2013: 786 k€) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de *multi-callable interest rate swaps*, caps en collars (waarop hedge accounting niet toegepast wordt) kan niet zo nauwkeurig bepaald worden want deze derivaten bevatten een optie, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk is van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de “mark-to-market” van de *multi-callable IRS*, caps en collars aan een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 792 k€ (30 juni 2013: 773 k€) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

6.10. Toelichting 10: resultaat per aandeel

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

	31/12/2013	31/12/2012
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	11.356	16.378
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop gedurende de periode	9.903.148	7.558.301
Gewone EPS (in €)	1,15	2,17
Verwaterde EPS (in €)	1,15	2,17

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is een prestatie-indicator die niet is gedefinieerd door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om het niveau van het voorgestelde dividend te bepalen. Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is gelijk aan het nettoresultaat (aandeel van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de indekkingsinstrumenten. De definitie van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	31/12/2013	31/12/2012
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	11.356	16.378
Min: Variaties op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (IAS 40)	-990	-9.926
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-54
Min: Uitgestelde belastingen	-193	0
Min: Variaties op de reële waarde van financiële activa (IAS 39)	-926	1.792
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	9.247	8.190
Noemer * (in aandelen)	9.903.400	8.715.113
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (in €)	0,93	0,94

* Aantal dividendrechten verwacht op het einde van het boekjaar.

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.11. Toelichting 11: nettoactief per aandeel

Nettoactiva per aandeel (in €)	31 december 2013	30 juni 2013
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactiva vóór IAS 39	41,05	40,23
IAS 39 impact	-3,04	-3,28
Nettoactiva	38,01	36,95
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	9.903.656	9.902.998

Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het nettoactief van 38,59€ per aandeel op 30 juni 2013 gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2013 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,64€ per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2013 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 31 december 2013. Dit bedrag stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 16,2 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2013 (9.902.998) en is lager dan het bedrag van coupons nr. 10 en nr. 11 ten bedrage van 1,86€ (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend prorata temporis).

6.12. Toelichting 12: voorwaardelijke elementen en verplichtingen

Een overzicht van de voorwaardelijke elementen en verplichtingen per 30 juni 2013 wordt gegeven in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 (pagina 141-143). Behalve onderstaande elementen valt er op het einde van het eerste semester van het huidig boekjaar geen enkele belangrijke wijziging te vermelden.

1.1. Renovatie en heropbouw van het rustoord Salve in Brasschaat

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de heropbouw van het rustoord Salve te financieren voor een budget van maximum 8,4 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.2. Renovatie en uitbreiding van het rustoord Plantijn in Kapellen

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het rustoord Plantijn te financieren voor een budget van maximum 7,6 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen. De voorbereidende bouwwerken zijn in uitvoering.

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6.13. Toelichting 13: uitbetaalde dividenden

De algemene vergadering van 25 oktober 2013 heeft de voorgestelde resultaatsbestemming mbt het boekjaar 2012/2013 goedgekeurd. Een dividend van 1,86€ werd toegekend aan de aandelen die recht hadden op een volledig dividend. Dit dividend werd uitbetaald op 4 november 2013 (coupons nr. 10 en nr. 11). Een aangepast dividend werd, desgevallend, toegekend aan de aandelen die tijdelijk geen recht gaven op een volledig dividend. Het totale uitbetaalde bedrag bedroeg 16,2 miljoen € (hetgeen overeenstemt met een gemiddelde coupon van 1,64€ per aandeel).

6.14. Toelichting 14: materiële gebeurtenissen na balansdatum

Geen enkele materiële gebeurtenis na de sluitingsdatum van 31 december 2013 dient vermeld te worden in deze geconsolideerde verkorte halfjaarrekening.

6.15. Toelichting 15: relaties met verbonden partijen

De relaties met verbonden partijen betreffen enkel de remuneratie van de voornaamste bedrijfsleiders, zijnde de leden van de raad van bestuur (0,6 miljoen € voor het eerste semester van het boekjaar 2013/2014; 1,1 miljoen € voor het boekjaar 2012/2013).

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht)

Verslag van de commissaris aan de aandeelhouders van Aedifica NV over het beperkt nazicht van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten voor de periode van 6 maanden afgesloten per 31 december 2013

Inleiding

Wij hebben de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde balans van Aedifica NV (de “Vennoetschap”) per 31 december 2013 nagekeken, alsook de bijhorende tussentijdse verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor de periode van 6 maanden afgesloten op deze datum, en de toelichtingen. Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en het voorstellen van deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten in overeenstemming met International Financial Reporting Standard IAS 34 Tussentijdse Financiële Verslaggeving (“IAS 34”) zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over deze tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten op basis van ons beperkt nazicht.

Draagwijdte van ons nazicht

Wij hebben ons beperkt nazicht uitgevoerd volgens de Internationale Standaarden op Review Engagements 2410 (ISRE 2410 “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”), betreffende opdrachten van beperkt nazicht. Een beperkt nazicht van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het bekomen van informatie, hoofdzakelijk van personen verantwoordelijk voor financiële en boekhoudkundige aangelegenheden, en uit het toepassen van analytische en andere werkzaamheden. Een beperkt nazicht is aanzienlijk minder uitgebreid dan een audit uitgevoerd in overeenstemming met de internationale auditstandaarden (ISA’s). Bijgevolg waarborgt een beperkt nazicht niet dat wij kennis zouden krijgen van alle belangrijke elementen die bij een volledige controle aan het licht zouden komen. Daarom onthouden wij ons van een auditopinie.

Conclusie

Op basis van ons beperkt nazicht wijst niets erop dat de bijgevoegde tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële staten geen getrouw beeld geeft, in alle materiële opzichten, van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel per 31 december 2013 alsook van diens resultaten en van diens kasstroom over de zes maanden afgesloten op die datum, in overeenstemming met IAS 34, zoals goedgekeurd voor toepassing in de Europese Unie.

Brussel, 17 februari 2014
Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Jean-François Hubin
Vennoot

VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten

Dit halfjaarlijkse financieel verslag bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Aedifica. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Aedifica grotendeels niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapolerde resultaten. Dientengevolge neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De heer Pierre Iserbyt, onafhankelijk bestuurder van Aedifica en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica, verklaren, voor zover hen bekend, dat:

- de verkorte financiële staten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het tussentijds beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en de belangrijke transacties met verbonden partijen die zich in de eerste zes maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en het effect daarvan op de verkorte financiële staten. Daarenboven geeft het een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden voor de resterende maanden van het boekjaar.

Inhoudstafel

I. Tussentijds beheersverslag	2
1. Samenvatting van de activiteit van het 1 ^{ste} semester.....	2
2. Inleiding	4
3. Belangrijke gebeurtenissen	4
4. Patrimonium op 31 december 2013	10
5. Brutorendement per activiteitensector.....	12
6. Analyse van de geconsolideerde semestriële rekeningen	13
7. Vooruitzichten	18
8. Ranking Aedifica.....	19
9. Voornaamste risico's en onzekerheden	20
10. Transacties met verbonden partijen	20
11. Corporate governance.....	20
12. Onafhankelijke vastgoeddeskundige.....	20
II. EPRA	21
III. Aedifica op de beurs	22
1. Koers en volume.....	22
2. Grafische illustraties van de beurskoers van Aedifica.....	24
3. Aandeelhouderschap.....	25
4. Agenda van de aandeelhouder	25
IV. Vastgoedverslag	26
1. Geconsolideerde vastgoedportefeuille	26
2. Analyse van de portefeuille vastgoedbeleggingen in exploitatie.....	30
3. De vastgoedmarkt	32
4. Verslag van de vastgoeddeskundigen	37
V. Geconsolideerde verkorte financiële staten	39
1. Geconsolideerde resultatenrekening.....	39
2. Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	40
3. Geconsolideerde balans.....	40
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht	42
5. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	43
6. Toelichtingen	45
7. Verslag van de commissaris (beperkt nazicht).....	57
VI. Voorzichtigheid inzake vooruitzichten	58
VII. Verklaring van de verantwoordelijke personen.....	58

Halfjaarlijks financieel verslag Gereguleerde informatie

18 februari 2014 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht sinds 8 december 2005
Louizalaan 331 - 1050 Brussel
Tel : +32.2.626.07.70
Fax : +32.2.626.07.71
BTW - BE 0877.248.501 - R.P.M Brussel
www.aedifica.be

Commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door
Jean-François Hubin, Venoot

Vastgoeddeskundigen Stadim CVBA en de Crombrugghe & Partners NV

Maatschappelijk boekjaar 1 juli - 30 juni

Voor extra informatie, gelieve u te richten tot

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be

Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be

Martina Carlsson, Control & Communication Manager – info@aedifica.be

Dit halfjaarlijkse financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Frans en in het Engels³⁷.

³⁷ De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De andere versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.