

JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG

2013/2014



Aedifica, Belgische beursgenoteerde vennootschap die investeert in residentieel vastgoed

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentie inzake investeringen in residentieel vastgoed wil profileren.

Haar strategie berust op twee demografische grondstromen: de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de bevolkingsgroei in de grote Belgische steden. Ze wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt). Aedifica biedt de investeerder een alternatief voor de rechtstreekse investering in residentieel vastgoed.



Salve
Huisvesting voor senioren -
Brasschaat (België)

376.000 m²
totale bebouwde oppervlakte

785 Mio €
portefeuille van vastgoedbeleggingen
op 30 juni 2014



RISICOFACTOREN

1. Marktrisico's **2**
2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica **3**
3. Financiële risico's **5**
4. Reglementaire risico's **7**

KERNCIJFERS 2013/2014

10

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

12

GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG

20

1. Strategie **22**
2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2014 **24**
3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2014 **29**
4. Bestemming van het resultaat **34**
5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten) **35**

6. Gebruik van financiële instrumenten **35**
7. Transacties met verbonden partijen **35**
8. Participaties **35**
9. Onderzoek en ontwikkeling **35**
10. Eigen aandelen **37**
11. Vooruitzichten voor 2014/2015 **35**
12. Belangenconflicten **37**
13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal **38**
14. Sociale, ethische, leefmilieu- en maatschappelijke aspecten **38**
15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding **39**
16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op het vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité **41**
17. Corporate governance **41**

EPRA

35

VASTGOEDVERSLAG

35

1. De vastgoedmarkt **35**
2. Geconsolideerde vastgoed portefeuille per 30 juni 2014 **35**
3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2014 **35**
4. Beheersteam **37**
5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen **38**
6. Verslag van de experts **38**

AEDIFICA OP DE BEURS

39

1. Beurskoers en volume **41**
2. Dividendbeleid **41**
3. Aandeelhouderschap **41**
4. Agenda van de aandeelhouder **41**

42 VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE¹

52

1. Referentiecode **95**
2. Interne controle en risicobeheer **95**
3. Aandeelhoudersstructuur **100**
4. Raad van bestuur en comités **100**
5. Preventie van belangenconflicten **106**
6. Evaluatieproces **107**
7. Recht om aandelen te verwerven **107**
8. Remuneratieverslag **108**

87 JAARREKENING

110

90 PERMANENTE DOCUMENTEN

160

93 LEXICON

176

1. Dit hoofdstuk maakt deel uit van het geconsolideerde beheersverslag.

RISICOFACTOREN

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van deze risico's kan een ongunstige invloed hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar perspectieven, haar financiële situatie of haar resultaten. Met deze risico's moet dus in het kader van een investeringsbeslissing rekening gehouden worden.

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

De voornaamste risicofactoren waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door de effectieve leiders als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen. De lezers worden erop gewezen dat de volgende lijst van risico's niet exhaustief is en dat deze lijst opgesteld is op basis van informatie die gekend was op 9 september 2014. Andere onbekende of onwaarschijnlijke risico's kunnen bestaan, of risico's waarvan niet wordt aangenomen dat ze een ongunstige invloed kunnen hebben op de vennootschap, op haar activiteit of haar financiële situatie.

1. Marktrisico's

1.1 Economisch risico

Aangezien de evolutie van vraag en aanbod in vastgoed door de algemene economische conjunctuur wordt beïnvloed, zou de verslechtering van de voornaamste macro-economische indicatoren de activiteiten en de ontwikkelingsvooruitzichten van Aedifica negatief kunnen beïnvloeden. De activiteit van de vennootschap ondergaat namelijk de invloed van de economische cycli, aangezien deze zowel een effect hebben op de beschikbare inkomsten van de huurders (en

dus op hun capaciteit om aan hun verplichtingen te voldoen) als op de vraag aan huurpanden en op de beschikbaarheid van de financieringsbronnen voor investeringen. De vennootschap wordt eveneens blootgesteld aan het risico van in gebreke blijven of van faillissement van haar wederpartijen: beheerders, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz. Om deze negatieve effecten te beperken, diversifieert Aedifica haar investeringen in segmenten van de residentiële markt die de tendens vertonen om verschillend ten opzichte van de economische conjunctuur te evolueren.

1.2 Risico's van de vastgoedmarkt

Het niveau van de huurprijzen, de huurleegstand en de waardering van de gebouwen worden sterk beïnvloed door de vraag en het aanbod op de markt inzake verkoop en verhuur van vastgoed. De belangrijkste risico's waaraan de vennootschap is blootgesteld betreffen de bezettingsgraad van haar gebouwen, de mogelijkheid om bij nieuwe huurcontracten of bij de verlenging van huurcontracten de huurprijzen en de waarde van de vastgoedportefeuille te handhaven en dus het risico van minderwaarden bij eventuele verkopen.

Aedifica voorziet deze risico's en voert daarom een zowel vanuit geografisch als sectoraal oogpunt gediversifieerd investeringsbeleid, tot voor kort in België, binnen de residentiële vastgoedmarkt. Sinds 2013 is Aedifica ook actief in Duitsland op het gebied van de huisvesting voor senioren.

Elk van de residentiële submarkten waarin Aedifica investeert, richt zich tot verschillende huurders en wordt gekenmerkt door huurcontracten van verschillende duur (korte termijn voor de gemeubelde appartementen, middellange termijn voor de niet-gemeubelde appartementen en lange termijn voor de huisvesting voor senioren en hotels). Gezien het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (met name onopzegbare erfpachten met een minimale duur van 27 jaar, de zogenaamde erfpachten) dat 73% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2014 dekt, bedraagt de gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 19 jaar. Hierdoor geniet Aedifica een goede

voorspelbaarheid van een groot deel van haar toekomstige inkomsten.

Aedifica wil eveneens haar patrimonium blijven uitbreiden, zodat het gewicht van elk gebouw in haar portefeuille tot een minimum beperkt blijft, en om het professionalisme van haar beheer en haar bedrijfsmarge door schaalvoordelen te verbeteren.

1.3 Inflatierisico

Bij vaste rentevoeten wordt Aedifica beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten geïndexeerd worden (voornamelijk afhankelijk van de evolutie van de gezondheidsindex of van de index van de consumptieprijzen). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan geschat worden op 0,5 miljoen € op jaarbasis, voor een variatie van de index met 100 basispunten.

In geval van stijging van de nominale rentevoeten leidt een zwakke inflatie daarentegen tot een stijging van de reële rentevoeten en vormt dit een belangrijk risico dat wordt gekenmerkt door een verhoging van de financiële lasten, die sneller gebeurt dan de indexatie van de inkomsten. Aedifica heeft de nodige maatregelen getroffen om zich in te dekken tegen dit soort van risico's (zie 3.3 hierna).

In geval van negatieve inflatie voorzien de meeste huurovereenkomsten een ondergrens op het niveau van de basishuur.

1.4 Risico van concentratie van operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren

Gezien het dynamisme van de grote groep van operatoren die actief zijn in de uitbating van de huisvesting voor senioren en de consolidatie die sinds enkele jaren aan de gang is in de sector, valt één of meerdere concentraties tussen twee of meer groepen die juridische entiteiten controleren waarmee Aedifica huur- of erfpachtovereenkomsten gesloten heeft, niet uit te sluiten. Dit zou de diversificatieraad van de vennootschap potentieel kunnen



Complex Opperstraat
Appartementsgebouwen -
Brussel (België)

beïnvloeden. Dergelijke concentraties hebben al plaatsgevonden in het verleden binnen de portefeuille van Aedifica. Dit resulteerde in een significante verbetering van de professionalisering van de betrokken operatoren. Deze concentraties werden door de groei van de portefeuille van Aedifica gedilueerd. De gegevens van deze exploitatiegroepen worden in het vastgoedverslag, dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag, en in toelichting 3 bij de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica

De raad van bestuur en het team van effectieve leiders van Aedifica zijn zich bewust van de risico's verbonden aan het beheer en de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en leggen zich daarom enkele strikte en duidelijke criteria op voor het verbeteren en optimaliseren van de gebouwen, het commerciële en technische beheer en de investeringen en desinvesteringen, met als doel de leegstand te beperken en de waarde van het patrimonium van Aedifica maximaal te doen stijgen.

Tot 31 juli 2013 was dit patrimonium uitsluitend gevestigd in België en bestond het grotendeels uit onroerende goederen in exploitatie, gebruikt of bestemd voor bewoning. De samenstelling (aantal panden, bebouwde oppervlakte) en de verdeling ervan (per aard van de goederen, per activiteitssector, per geografische ligging) op 30 juni 2014 wordt gegeven in sectie 3.1 van het geconsolideerde beheersverslag, dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel rapport. Sinds de zomer van 2013 is het patrimonium van de vennootschap ook gedeeltelijk in Duitsland gelegen.

19 jaar

gemiddelde resterende
duur van de
huurovereenkomsten
op 30 juni 2014



1. Klein Veldeken
Huisvesting voor senioren -
Asse (België)

2. Stephanie's Corner
Appartementsgebouwen -
Brussel (België)

Aedifica heeft daarnaast een ontwikkelingsportefeuille van 28 projecten (zie sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag in dit jaarlijks financieel verslag). In overeenstemming met IAS-norm 40 zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie en de ontwikkelingsprojecten samen weergegeven in de balans op lijn "I.C. Vastgoedbeleggingen".

2.1 Huurprijzen

Het gehele zakencijfer van Aedifica bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door verhuring aan derden (particulieren, vennootschappen, uitbaters van rustoorden of van hotels). Wanbetaling door de huurders en een daling van de bezettingsgraad van de gebouwen kunnen dus mogelijk een negatieve invloed op de resultaten hebben. Bovendien is Aedifica blootgesteld aan het risico van huurdering verbonden aan het vertrek van huurders op een vervaldag of bij de afloop van het huurcontract. Rekening houdend met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten. Een somber economisch klimaat kan ook leiden tot heronderhandelingen van lopende huurovereenkomsten, en met name tot huurkortingen op lopende contracten. Dit gebeurt om het niveau van de huur die de huurders betalen te herbalanceren tegenover de potentiële toekomstige inkomsten van deze huurders en zo dus de duurzaamheid van de kasstromen die gegenereerd worden door de betreffende gebouwen in stand te houden ten behoeve van de vennootschap. De kosten van een gebouw kunnen meestal echter niet in verhouding met eventuele lagere huuropbrengsten worden verminderd. Dit kan de omzet en de kasstromen van de vennootschap treffen.

Om deze risico's te beperken, voert Aedifica binnen de residentiële vastgoedmarkt een gediversifieerd investeringsbeleid, zowel vanuit geografisch en sectoraal oogpunt als inzake het beoogde type huurders of contracten. In de sector van de huisvesting van senioren bijvoorbeeld, investeert Aedifica in contracten op lange termijn (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten in België) die worden gesloten met gespecialiseerde professionele uitbaters, en die een hoge opbrengst opleveren. Deze contracten compenseren grotendeels de risico's van de huurovereenkomsten op kortere termijn die men in de andere marktsegmenten (appartementsgebouwen) terugvindt.

De vennootschap is blootgesteld aan het risico van het financieel in gebreke blijven van haar huurders. Bovendien is ze niet verzekerd in geval van dergelijke wanbetaling door huurders. Om dit risico echter te beperken, heeft de vennootschap zowel een procedure ingevoerd voor de opvolging van erfpachters en andere huurders op lange termijn, als voor de opvolging van huurders met betalingsmoeilijkheden. Bovendien wordt in overeenstemming met de gangbare marktpraktijk en de wetgeving van de huurders een huurwaarborg geëist (onder de vorm van bankgaranties, geblokkeerde rekeningen of zelfs andere garanties).

Niettemin staande het voorgaande bestaat het risico van huurdering en kan het risico van huurleegstand in de toekomst stijgen, indien de huidige crisis zou voortduren of verergeren. De evolutie van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen is vermeld in toelichting 34.

2.2 Beheer

De aantrekkelijkheid van de vastgoedportefeuille van Aedifica op de huurmarkt en de waardering ervan zijn afhankelijk van de perceptie van de gebouwen door de huurders of potentiële kopers, meer bepaald inzake de kwaliteit, staat van onderhoud en veiligheid van de gebouwen.

Aedifica heeft daarom een intern commercieel en marketingteam opgericht om het direct contact met de huurders te verzekeren en zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun wensen en behoeften.

Voor het technische beheer van bepaalde appartementsgebouwen doet Aedifica beroep op externe beheerders die onder het voortdurende toezicht van haar Building Manager staan. Voor het administratieve en boekhoudkundige beheer van sommige appartementsgebouwen doet Aedifica beroep op dezelfde externe beheerders. Ingeval deze beheerders in gebreke blijven, is het financiële risico voor Aedifica beperkt, want de huurgelden en de provisies voor lasten worden rechtstreeks gestort op bankrekeningen die geopend zijn op naam van Aedifica. De beheerders hebben geen volmacht op de bankrekeningen waarop de huurgelden worden gestort. De geldopnames door de beheerders via de bankrekeningen waarop de provisies voor huurlasten worden gestort, zijn strikt beperkt. Het administratieve en boekhoudkundige beheer van de andere appartementsgebouwen is onlangs geïnternaliseerd en wordt door de Property Accounting ploeg van de vennootschap uitgevoerd.

De vennootschap heeft de volle eigendom van de meeste van haar gebouwen. Voor de gebouwen waarvan zij mede-eigenaar is of die het voorwerp zijn van een splitsing van de eigendom, kunnen echter specifieke risico's bestaan, verbonden aan de regels die toepasselijk zijn op de betreffende mede-eigendom of splitsing.

Rekening houdend met haar relatief kleine team is de vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden die een sleutelfunctie bekleden, blootgesteld aan een zeker risico van desorganisatie. Het onverwachte vertrek van sommige personeelsleden zou eveneens nadelige gevolgen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de vennootschap.

In het kader van het normale beheer van haar patrimonium is en kan de vennootschap in

de toekomst partij zijn bij juridische procedures. Er zijn evenwel geen belangrijke procedures hangend. Rekening houdend met de onzekerheid van elk geschil kan niet worden uitgesloten dat hieruit verplichtingen ontstaan voor de vennootschap in de toekomst.

2.3 Kwaliteit en waardering van de gebouwen

Aedifica voert een beleid van constant onderhoud en renovatie van haar vastgoedportefeuille om de bestaande huurprijzen te behouden, en zelfs te verhogen, maar ook om wederverhuur of verkoop van haar vastgoedactiva te vergemakkelijken. Ondanks deze maatregelen blijft het risico van waardevermindering van de gebouwen bestaan.

Aedifica koopt eveneens projecten aan in toekomstige staat van afwerking en ontwikkelt eigen projecten, hetgeen haar toelaat zich te verzekeren van de goede kwaliteit van de gebouwen in een langetermijnperspectief.

Een ingenieur-architect is verantwoordelijk om het beheer van de bouw- en renovatieprojecten op te volgen en om zich te verzekeren van de goede afloop van de werken die toevertrouwd zijn aan gespecialiseerde aannemers. Hoewel de vennootschap bij de onderhandeling van de contracten met deze aannemers de risico's verbonden aan de uitvoering van grote werken tracht te beperken (onder meer vertraging, overschrijding van het budget, organisatorische problemen, enz.), kunnen deze echter niet volledig worden uitgesloten.

In geval van aankoop van een onroerend goed waarvoor belangrijke renovatiewerken nodig zijn, weerspiegelt de reële waarde van het gebouw op het ogenblik dat het in het patrimonium wordt geïntegreerd meestal de staat van het gebouw vóór de renovatie. In de kost van de renovatie wordt voorzien in het financiële plan van Aedifica.

Het risico op vernieling van de gebouwen ten gevolge van brand of andere rampen is verzekerd voor een totale nieuwwaarde van 631 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met

uitsluiting van de grond), wat 82% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2014 (met inbegrip van gronden) vertegenwoordigt. De verzekeringspolissen zijn afgesloten door Aedifica of door de exploitanten, met name in het kader van erfpachtovereenkomsten. Deze polissen dekken eveneens de huurleegstand tijdens de duur van de heropbouw van het gebouw, maar sluiten sommige risico's uit (de vrijwillige daad van de verzekeringnemer, oorlogsrisico, nucleair risico, verborgen gebreken, slijtage, veroudering en asbest). De door Aedifica betaalde premies bedragen 57 k€.

De vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar portefeuille zoals blijkt uit de onafhankelijke expertises (toepassing van IAS 40). Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer 7,7 miljoen € op het nettoresultaat, van ongeveer 0,75 € op het nettoactief per aandeel en van ongeveer 0,4% op de schuldratio.

2.4 Onteigeningsrisico

Overeenkomstig de toepasselijke reglementering kan het vastgoed om reden van openbaar nut door de bevoegde overheid worden onteigend.

2.5 Risico's verbonden met fusie-, splitsings-, of overnameverrichtingen

Een groot aantal gebouwen in Aedifica's vastgoedportefeuille werd verworven in het kader van fusies, splitsingen of de verwerving van aandelen. Hoewel de vennootschap bij dit soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte panden en de overgenomen of verworven vennootschappen, en door contractuele garanties te eisen, kan echter niet worden uitgesloten dat bij deze transacties verborgen passiva aan de vennootschap werden overgedragen.

3. Financiële risico's

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

3.1 Schuldstructuur

De schuldratio (in de zin van het KB van 7 december 2010) van Aedifica is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag. Deze bedraagt 44,6% op 30 juni 2014 op statutair niveau en 44,9% op geconsolideerd niveau. In deze sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdende met de maximaal toegelaten schuldratio voor vastgoedbevaks (65% van de totale activa) of met de bankcovenants (60% van de totale activa). Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer dan 50% bedraagt, moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou gaan bedragen (artikel 54 van het KB van 7 december 2010).

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ca. 1 miljoen € op 30 juni 2014.

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 3 van de 5 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven overeenkomstig het toepasselijke artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

44,9 %

geconsolideerde
schuldratio op 30 juni 2014

3.2 Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers die een gediversifieerde pool van internationale instellingen vormen. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica zijn beschreven in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica 346 miljoen € (2013: 228 miljoen €) op een totaal van 449 miljoen € van haar kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 103 miljoen €, te verhogen ingevolge een verlenging die is afgesloten in juli 2014 (15 miljoen €), is voldoende om de kortetermijn-behoefte evenals de bestaande projecten tot het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2014/2015 te financieren. Het investeringsbedrag voor de bestaande projecten wordt geraamd op 209 miljoen €.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de vastgoedbevals en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve bij onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is, indien de marktomstandigheden verslechteren ten opzichte van de marktomstandigheden die golden tijdens het afsluiten van de huidige kredietovereenkomsten, een risico van stijging van de kredietmarges mogelijk na vervaldatum van deze kredietlijnen.

Tevens loopt de vennootschap een liquiditeitsrisico dat zou voortvloeien uit een kastekort in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten worden geannuleerd, herzien, opgezegd of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ("covenants") niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Deze verbintenissen zijn marktconform en voorzien onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het Koninklijk besluit van 7 december 2010 een plafond van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de vennootschap in geval van wijziging van de controle over de vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld in deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten.

Aedifica ziet erop toe de evolutie van de financiële markten regelmatig op te volgen en haar financiële structuur op korte en lange termijn te optimaliseren, evenals de dekking van de eraan verbonden risico's (liquiditeits- en renterisico). Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren, rekening houdend met de marktcondities.

sten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dit wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een indexering op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld: in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 25 basispunten in 2014/2015 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,0 miljoen € (op 30 juni 2015) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beheersen heeft Aedifica dus indekkingen voorzien (interest rate swaps, caps en collars). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop "hedge accounting" toe, zoals gedefinieerd door de IAS 39-norm. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het geconsolideerde beheersverslag en in de geconsolideerde jaarrekening (toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform met de marktpraktijk) voorzien de overeenkomsten die met de betrokken banken afgesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden moeten gesteld worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, in die mate dat minimaal 60% van de schulden ingedekt is met interest rate swaps (IRS), die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, en met caps of collars. Elke variatie van de rentecurve heeft overigens een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "I.C.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"). Een sensibele analyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

New Philip
Huisvesting voor senioren -
Brussel (België)



3.3 Renterisico

Aedifica sluit bijna al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet. Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van lage rentevoeten. Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over een horizon van meerdere jaren.

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

3.4 Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken, doet Aedifica een beroep op verschillende nationale en internationale referentiebancs om de diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Hierbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijs-kwaliteitsverhouding van de geleverde diensten. In de huidige crisiscontext kan Aedifica niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien de kredietovereenkomsten in marktverstoringsclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden (MAC-clausules of material adverse changes) die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden.

Aedifica heeft een bankrelatie met de banken die in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag vermeld zijn. De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING, BNP Paribas Fortis en KBC Bank.

3.5 Wisselkoersrisico

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone (met uitzondering van een marginale kost in USD). De financiering wordt volledig in euro verstrekt. Aedifica is dus niet onderhevig aan een significant wisselkoersrisico.

3.6 Risico van budgettering en financiële planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat aan programmerings- of manipulatiefouten blootgesteld kan zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van vastgoedbevak, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldgraad) en van de con-



Tervuren 13 A/B
Appartementsgebouwen -
Brussel (België)

tracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de performantie van de vennootschap beïnvloeden.

4. Reglementaire risico's

Hoewel de vennootschap toeziet op de naleving van de regelgeving en in dit opzicht op alle nodige expertise een beroep doet, is zij aan het risico van niet-naleving van reglementaire verplichtingen en aan milieurisico's blootgesteld.

Veranderingen in de reglementering en nieuwe verplichtingen voor de vennootschap of haar medepartijen kunnen haar rendement en de waarde van haar patrimonium beïnvloeden.

4.1 Statuut

In dit verband merken we op dat het statuut van de vennootschap, en het juridisch kader waarin zij actief is, zouden kunnen worden beïnvloed door Europese regelgeving en de omzetting daarvan in het Belgisch recht. De Europese regelgeving die een impact kan hebben op de vennootschap omvat onder meer de Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (AIFMD) en de Verordening (EU) nr. 648/2012 betreffende OTC-derivaten, centrale tegenpartijen en transactieregisters (EMIR-Verordening).

Momenteel is de vennootschap als openbare vastgoedbevak onderworpen aan de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, waarin zij als zelfbe-

209 Mio €

geplande investeringen
voor bestaande projecten



Martin's Klooster
Hotels en andere -
Leuven (België)

16 juli 2014

**inwerkingtreding
van het GVV-KB**

15 %

**roerende voorheffing
voor residentiële
vastgoedbevaks**

heerde “instelling voor collectieve belegging” wordt gecatalogeerd. Daardoor wordt zij beschouwd als een “beheerder van een alternatieve beleggingsinstelling” (AIFM) onder de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (de AIFM-Wet), die de omzetting in Belgisch recht vormt van de AIFMD. De AIFM-Wet werd op 17 juni 2014 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en is (grotendeels) in werking getreden op 27 juni 2014. In beginsel is de vennootschap vanaf het einde van de vierde maand na de inwerkingtreding van de GVV-Wet (zie verder) onderworpen aan alle bepalingen van de AIFM-Wet en van de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en moet zij in beginsel tegen die datum alle nodige maatregelen nemen en een vergunningsaanvraag indienen bij de FSMA onder de AIFM-Wet (indien de vennootschap niet overgaat naar het statuut van GVV - zie hieronder).

Ingeval de vennootschap zou worden beschouwd als een zelfbeheerde AIF onder de AIFM-Wet, zouden de activiteiten, de resultaten uit bedrijfsactiviteiten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de vennootschap in belangrijke mate nadelig worden beïnvloed. De bijkomende verplichtingen die zouden voortvloeien uit de toepassing van AIFMD-richtlijn, onder meer inzake systemen voor het administratief beheer, de interne controle, het beheer van belangenconflicten en het risicobeheer, het beheer van de liquiditeit en de aanduiding van een bewaarder, zouden de vennootschap ertoe dwingen om haar organisatie, haar normen en haar interne

procedures aan te passen. Dat zou de hele organisatie zwaarder maken, de uitvoering van bepaalde operaties bemoeilijken en bijkomende middelen vergen om deze nieuwe bepalingen in te voeren, en in ieder geval haar administratieve en beheerskosten verhogen.

Bovendien zouden, indien de vennootschap zou worden beschouwd als een zelfbeheerde AIF, niet enkel de regels die voortvloeien uit de AIFMD worden toegepast op de vennootschap, maar ook de EMIR-Verordening of nog andere Europese regelgeving (taks op de financiële transacties in het kader van het gemeenschappelijk stelsel opgemaakt door de Commissie, CRD IV (nieuwe vereisten inzake eigen vermogen en liquiditeit van de kredietinstellingen die de relatie met alternatieve beleggingsinstellingen als tegenpartij kunnen beïnvloeden), enz.). De toepassing van de EMIR-Verordening zou de vennootschap blootstellen aan marge(onderpand)-stortingen op haar indekkingsinstrumenten. Dit zou haar financieringsbehoeften en haar kosten verhogen. De impact van de andere verordeningen (taks op de financiële transacties, CRD IV) zou hoofdzakelijk bestaan uit een stijging van de kosten van de vennootschap.

In parallel met de AIFM-wet werd op 12 mei 2014 een wet goedgekeurd die het statuut van “gereguleerde vastgoedvennootschappen” (GVV's) regelt (de GVV-wet). Deze wet is op 30 juni 2014 bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en het Koninklijk Besluit tot uitvoering van de GVV-wet van 13 juli 2014 is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 16 juli 2014 (GVV-KB). De GVV-wet en het GVV-KB zijn op 16 juli 2014 in werking getreden.

De GVV-Wet bevat een nieuw wettelijk kader dat de vastgoedbedrijven die momenteel het statuut van vastgoedbevak hebben, de mogelijkheid biedt om een vorm aan te nemen die niet de toepassing van de AIFM-Wet met zich zou meebrengen, voor zover o.a. de reële economische activiteit van deze vennootschappen zou beantwoorden aan de kenmerken en vereisten omschreven in de GVV-Wet (waardoor deze betrokken vennootschappen dus niet als zelfbeheerde AIF zouden kunnen worden beschouwd).

De gereguleerde vastgoedvennootschappen blijven onder het prudentiële toezicht van de FSMA staan, en er worden beperkingen opgelegd op het vlak van (onder meer) schuldgraad, risicodiversificatie en de verplichting tot uitkering die geïnspireerd zijn op het huidige regime voor vastgoedbevaks.

Het fiscale regime van toepassing op de gereguleerde vastgoedvennootschap is in essentie hetzelfde als dat waaraan de betrokken vastgoedbedrijven op heden onderworpen zijn in het statuut van vastgoedbevak.

Seniorie de Maretak
Huisvesting voor senioren -
Halle (België)



De raad van bestuur is op basis van een beoordeling van de kenmerken en vereisten van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, nagegaan of het mogelijk en opportuun is voor de vennootschap (onder meer gelet op haar activiteiten) om van statuut te veranderen. De raad van bestuur heeft daarbij eveneens een globale afweging gemaakt van onder meer de mogelijke operationele, contractuele en financiële aspecten voor de vennootschap, die een overgang naar het AIFM-regime respectievelijk het GVV-regime met zich zou meebrengen, alvorens een vergunningsaanvraag met het oog op de overgang naar het GVV-statuuut in te dienen bij de FSMA, en deze overgang aan de aandeelhouders van de vennootschap ter goedkeuring voor te leggen. De raad van bestuur heeft daarbij tevens de aspecten verbonden aan het wettelijk recht van uittreding beoordeeld, dat, mits naleving van een aantal strikte voorwaarden (waaronder een beperking tot EUR 100.000 per aandeelhouder, en een houdperiode met betrekking tot de relevante aandelen), aan de tegenstemmende aandeelhouders zou dienen te worden aangeboden (en dat zij op dezelfde algemene vergadering zouden dienen uit te oefenen), in geval van een overgang naar het GVV-statuuut met ten minste 80% van de op de algemene vergadering uitgebrachte stemmen. De aandelen waarvoor het recht van uittreding geldig zou worden uitgeoefend, dienen door de vennootschap te worden ingekocht (waarna die aandelen tot haar vermogen zullen behoren) dan wel door een derde te worden aangekocht. De raad van bestuur kan echter een opschortende voorwaarde verbinden aan de goedkeuring door de algemene vergadering in functie van de globale uitoefening van het recht van uittreding. Aedifica heeft het proces voor de overgang naar het GVV-statuuut in gang gezet door de publicatie op 29 augustus 2014 van de oproeping tot de buitengewone algemene vergadering van 29 september 2014.

Indien de vennootschap het statuut van GVV niet verkrijgt, dan zal zij uiterlijk vanaf het einde van de vierde maand na de inwerkingtreding van de GVV-wet worden beschouwd als een zelfbeheerde AIF, en zal zij haar vergunning in deze hoedanigheid bij de FSMA moeten aanvragen onder de AIFM-Wet, met alle hoger beschreven gevolgen van dien.

4.2 Fiscaal regime

Als vastgoedbevak geniet de vennootschap een specifiek fiscaal regime. De resultaten (huurinkomsten en meerwaarden van verkopen verminderd met de bedrijfskosten en financiële lasten) zijn vrijgesteld van de vennootschapsbelasting op het niveau van de vastgoedbevak (maar niet op het niveau van de dochterondernemingen).

De exit taks wordt berekend rekening houdend met de bepalingen van de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk moment kan worden gewijzigd. De "reële waarde" van vastgoed zoals bedoeld in deze circulaire wordt berekend na aftrek van de registratierechten of de BTW. Deze "reële waarde" verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het vastgoed zoals vermeld in de IFRS-balans van de vennootschap. Aedifica is van oordeel dat ze alle punten in de bepalingen van de circulaire voor de berekening van de exit taksen die ze verschuldigd was, heeft nageleefd.

Daarnaast bevatten de risico's verbonden aan het wettelijke kader de gevolgen van genomen of beoogde maatregelen, in het bijzonder inzake de belastingen.

De programmawet van 27 december 2012 bepaalt dat vanaf 1 januari 2013 de roerende voorheffing op dividenden in principe 25% bedraagt. Aedifica geniet evenwel van een vermindering van de roerende voorheffing tot 15% als vastgoedbevak die ten minste 60% van haar vastgoed rechtstreeks in onroerende goederen heeft geïnvesteerd die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn, in overeenstemming met de artikelen 171, 3° quater en 269, 3° van het Wetboek van Inkomstenbelastingen. Het begrip "woning" omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals appartementsgebouwen en rustoorden. Het percentage van 60% zal worden verhoogd tot 80% vanaf 1 januari 2015 (op 30 juni 2014 overschrijdt dit percentage de grens van 80% al voor Aedifica). Daarnaast kan de residentiële vastgoedbevak sinds deze programmawet zonder geografische beperking investeren binnen de Europese Economische Ruimte.

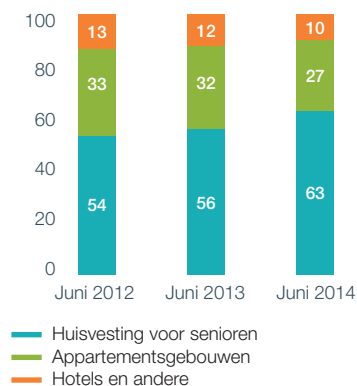
Bovendien, bij verlies van de erkenning van het statuut van vastgoedbevak, wat een ern-

stig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 3 augustus 2012 en/of van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van haar specifiek fiscaal regime verliezen. De vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een geval van vervroegde terugbetaling van de bankkredieten.

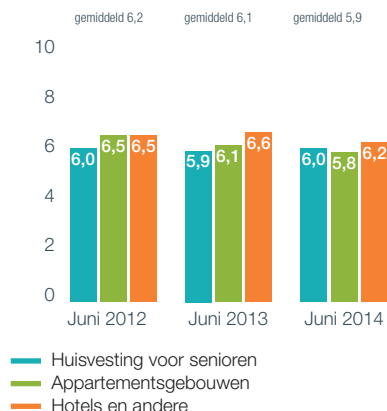
Hoewel Aedifica een vastgoedbevak is, blijft ze onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen. De uitkeerbare reserves van Aedifica, volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (dit wil zeggen de reserves die de wet of de statuten niet verbieden uit te keren), bedragen 8 miljoen € op 30 juni 2014 (zie toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening).

KERNCIJFERS 2013/2014

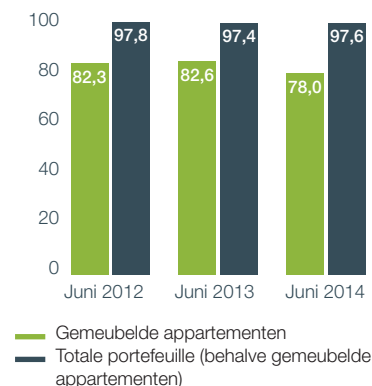
Verdeling per activiteitensector in reële waarde (%)



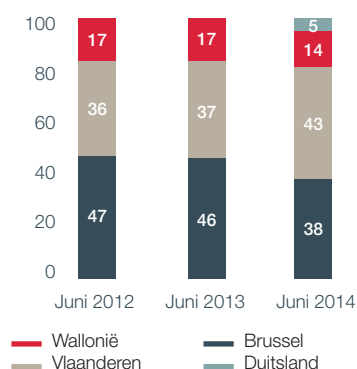
Brutorendement per activiteitensector in reële waarde¹ (%)



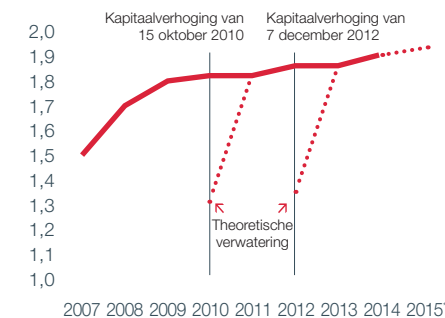
Bezettingsgraad (%)



Geografische verdeling in reële waarde (%)

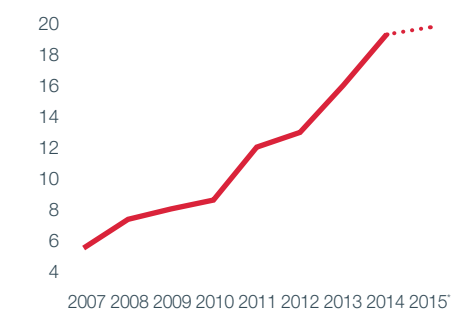


Dividend (€/aandeel)



* Vooruitzichten (zie sectie 11 van het geconsolideerde beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag).

Uitgekeerde dividenden (in miljoen €)



* Vooruitzichten (zie sectie 11 van het geconsolideerde beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag).

19 jaar
gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten, die een goed zicht op de toekomstige inkomsten biedt

1,90 €/aandeel
voorgesteld dividend voor 2013/2014, dat een pay-out ratio van 95% inhoudt

785 Mio €
reële waarde van de vastgoedbeleggingen

1. 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 ("triple net" erfpachten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderfing worden in België namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels.

Patrimonium (x 1.000 €)	30 juni 2014	30 juni 2013
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	765.789	614.211
Projectontwikkelingen	19.191	28.633
Totaal van vastgoedbeleggingen in reële waarde	784.980	642.844

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2014	30 juni 2013
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2012/2013, vóór IAS 39	42,47	40,23
IAS 39 impact	-3,73	-3,28
Nettoactiva na aftrek van het dividend 2012/2013	38,74	36,95

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)	30 juni 2014	30 juni 2013
Huurinkomsten	40.675	36.230
Met verhuur verbonden kosten	-62	-147
Nettohuurresultaat	40.613	36.083
Operationele kosten ¹	-9.192	-8.549
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	31.421	27.534
Exploitiemarge ² (%)	77 %	76 %
Financieel resultaat vóór IAS 39	-10.965	-10.460
Belastingen	-141	-70
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	20.315	17.004
Noemer (IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	2,05	1,95
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	20.315	17.004
IAS 39 impact: variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-2.990	1.600
IAS 40 impact: variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	3.816	9.013
IAS 40 impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	54
IAS 40 impact: uitgestelde belastingen	244	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	21.385	27.671
Noemer (IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,16	3,17

1. Rubrieken IV tot XV van de resultatenrekening. 2. Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat.

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)	30 juni 2014	30 juni 2013
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	784.980	642.844
Andere activa opgenomen in de schuldratio	9.675	8.827
Andere activa	65	526
Totaal activa	794.723	652.197
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39 impact	435.278	414.662
Impact IAS 39 ¹	-38.203	-32.503
Eigen vermogen	397.075	382.159
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	356.820	234.821
Andere verplichtingen	40.828	35.217
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	794.723	652.197
Schuldratio (%)	44,9 %	36,0 %

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

Performance-indicatoren EPRA	30 juni 2014	30 juni 2013
EPRA Resultaat (in €/aandeel)	2,05	1,95
EPRA NAW (in €/aandeel)	42,45	40,24
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	38,51	36,95
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2	5,2
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2	5,2
EPRA Leegstandsgraad (in %)	2	2
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	23	24
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	22	24

BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS



“Zelfs zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België en Duitsland, wordt de toekomstige groei van de vennootschap al gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites.”



ONZE VERWEZENLIJKINGEN IN 2013/2014

- 1 **Uitbreiding van de portefeuille in Duitsland met 5 acquisities van rustoorden**
- 2 **Acquisitie van 13 gebouwen, wat het aantal sites voor de huisvesting voor senioren op meer dan 50 brengt**
- 3 **Vertrouwen van de financiële markten, zoals wordt aangetoond door de afsluiting van 191 miljoen € aan bankkredietlijnen en de uitgifte van nieuwe aandelen (16 miljoen €) in het kader van twee vastgoedoperaties**
- 4 **Huurinkomsten, exploitatiemarge en resultaat vóór IAS 39 en IAS 40: stijgend en hoger dan de vooruitzichten**

Geachte aandeelhouders,

De strategie van Aedifica is gebaseerd op twee demografische grondstromen: de vergrijzing in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden.

Anderhalf jaar na de kapitaalverhoging van december 2012 heeft Aedifica een indrukwekkende reeks nieuwe investeringen gedaan. De vennootschap investeerde vooral in het segment van de huisvesting voor senioren, haar belangrijkste ontwikkelingsas. Zo werden alleen al tijdens het boekjaar 2013/2014 niet minder dan 13 gebouwen toegevoegd aan het patrimonium van de vennootschap, waarbij de uitbreidingen, herontwikkelingen, enz. nog niet eens zijn meegerekend. Dit brengt het aantal sites voor huisvesting voor senioren op meer dan 50. De reële waarde van de vastgoedbelleggingen heeft de kaap van 700 miljoen € ruimschoots overschreden en bedraagt 785 miljoen €. Dit houdt een stijging in van 142 miljoen € (hetzij 22%) in één jaar.

Het zal de aandeelhouders vast niet zijn ontgaan dat om haar groei te financieren de vennootschap, naast 191 miljoen € nieuwe en heronderhandelde bankkredietlijnen, op het einde van het boekjaar ook een aanzienlijk aantal nieuwe aandelen heeft uitgegeven (voor een gecumuleerd bedrag van 16 miljoen €) in het kader van twee vastgoedoperaties (inbrengen in natura). Deze operaties hadden een waardeerend effect op de nettoactiefwaarde per aandeel en brachten de beurskapitalisatie op ongeveer 520 miljoen €.

De uitbreiding van de portefeuille heeft zich voornamelijk voorgedaan op de binnenlandse

markt, maar ook, en dat is het grote nieuws van het voorbije boekjaar, in het buitenland. De vijf acquisities van rustoorden in Duitsland zijn niet alleen de eerste buitenlandse investeringen van Aedifica sinds haar oprichting in 2005, maar ook de eerste investeringen van een Belgische vastgoedbevak in Duitsland. Deze investeringen passen volledig in de strategie van Aedifica in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategische stap maakt het mogelijk een betere huurdiversificatie na te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen. Aedifica heeft uiteraard de ambitie om haar groei in Duitsland verder te zetten. Door haar daadkracht en communicatie heeft Aedifica volop interesse opgewekt en erkenning gekregen in de Duitse markt. De vennootschap kwam begin juli 2014 immers binnen in de top 5 van investeerders in rustoorden die jaarlijks door Care-Invest wordt gepubliceerd naar aanleiding van de vakbeurs Altenheim EXPO in Berlijn.

Zelfs zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten in België en Duitsland, wordt de toekomstige groei van de vennootschap al gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Deze projecten sluiten perfect aan bij de strategie van de vennootschap, die er in het segment van de huisvesting voor senioren onder meer op gericht is zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operators nieuwe projecten te ontwikkelen. De huidige pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigt een gecumuleerd investe-



Stefaan Gielens (links)
Jean-Louis Duplat (rechts)

ringsbudget van meer dan 200 miljoen €. Dit bedrag zal binnen een periode van vier jaar geïnvesteerd worden. Deze strategie maakt het mogelijk om een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen bieden.

De activa van de vennootschap zijn voortaan onderverdeeld in drie segmenten:

- huisvesting voor senioren, het belangrijkste segment van de portefeuille, zowel qua reële waarde (63% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie), als qua huuroomzet (60%) en operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (78%);
- appartementsgebouwen (27% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie); of
- hotels (die, ter herinnering, voortaan voor Aedifica een niet-strategisch segment zijn en die slechts 10% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen).

Aedifica blijft de prestaties van haar portefeuille continu verbeteren. Dit uit zich in een uitstekende huuroomzet (stijging van 12%), in een stijgende exploitatiemarge van 77% en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder “non cash” elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is met 19% gestegen tot 20,3 miljoen € (tegenover 17,0 miljoen € op 30 juni 2013), hetzij 2,05 € per aandeel (tegenover 1,95 € per aandeel op 30 juni 2013).

Aedifica dankt de goede resultaten van dit boekjaar aan het enthousiasme, de competentie en de inzet van al haar medewerkers die opnieuw geen enkele inspanning hebben gespaard om de positieve ontwikkeling van de vennootschap te verzekeren, zowel in België als in het buitenland. De raad van bestuur mag ook dit jaar hiervoor oprecht het team van Aedifica feliciteren.

Rekening houdend met de hierboven aangevoerde prestaties zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 1,90 € per aandeel uit te keren. Dit is hoger dan vorig jaar en dan de vooruitzichten (die 1,86 € per aandeel bedroegen).

In het huidige onstabiele klimaat dat de wereld thans in de greep houdt, voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2014/2015 een stijgend dividend van 1,93 € per aandeel.

Het boekjaar 2014/2015 zal ook een verandering van het reglementair kader inluiden voor de sector van de vastgoedbevaks. Naar aanleiding van de implementering van de Europese Richtlijn “Alternative Investment Fund Managers” (“AIFM”) in de Belgische wetgeving, zijn de vastgoedbevaks onderworpen aan nieuwe verplichtingen. In deze context heeft het Belgische parlement een wet aangenomen ter invoering van het statuut van “Gereguleerde vastgoedvennootschap” (GVV) die de vastgoedbevaks de mogelijkheid biedt om dit nieuwe statuut aan te nemen. Deze wet en het Koninklijk Besluit ter uitvoering ervan zijn op 16 juli 2014 in werking getreden. Elke vastgoedbevak zal voortsnog binnen de

vier maanden volgend op de publicatie van desbetreffend Koninklijk Besluit in het Belgisch Staatsblad een keuze moeten maken: ofwel een erkenning als AIFM aanvragen, ofwel aan zijn aandeelhouders voorstellen het GVV-statuuut aan te nemen en als zodanig een erkenning te vragen. De raad van bestuur is van oordeel dat het aannemen van het GVV-statuuut in het belang is van de aandeelhouders en van de vennootschap, en bij uitbreiding van alle stakeholders. Immers, de toepassing van de AIFMD-wet zou tot een verzwaring van de operationele structuur van de vennootschap leiden. Tevens zou de classificatie als AIFM de toepassing van andere regelgevingen met zich meebrengen, in het bijzonder met betrekking tot afgeleide instrumenten (“European Market Infrastructure Regulation” of “EMIR”). De combinatie van al deze factoren zou als gevolg hebben dat het dynamisme van de vennootschap zou afnemen en dat haar operationele en financiële kosten gevoelig zouden verhogen. De raad van bestuur van Aedifica heeft dan ook beslist een erkenningsdossier als GVV in te dienen bij de FSMA met de bedoeling een buitengewone algemene vergadering in de herfst op te roepen om ter zake een beslissing te nemen. Aedifica heeft het proces in gang gezet door op 29 augustus 2014 de oproeping te publiceren voor de buitengewone algemene vergadering van 29 september 2014.

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.

Stefaan Gielens,
Chief Executive Officer

Jean-Louis Duplat
Voorzitter van de raad van bestuur

HUISVESTING VOOR SENIOREN

De vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en in Europa schrijdt voort om in 2050 een vergrijzingspiek te bereiken. De professionalisering en de consolidatie van de markt van de huisvesting voor senioren is in volle ontwikkeling. Aedifica speelt hierin als vastgoedinvesteerder een actieve rol, zowel in België als in Duitsland. Aedifica stelt haar gebouwen ter beschikking van professionele en gespecialiseerde operatoren, in het kader van contracten op lange termijn die hoge nettohuurrendementen genereren.

**1. SZ AGO Dresden
Saksen (Duitsland)**

Dit rustoord, gebouwd in 2012, is gelegen in de prachtige barokke stad Dresden en telt 116 bedden.

2. Hestia

Wemmel (België)

Dit rustoord is, met 222 vergunde bedden, het grootste in de portefeuille van Aedifica.

3. Oase Binkom

Binkom (België)

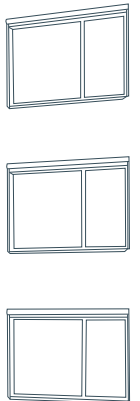
In dit rustoord worden nu 111 vergunde bedden uitgebaat. Er is tevens nog een bijkomend uitbreidingsproject op de site gepland, wat op termijn de totale capaciteit van de site op 121 vergunde bedden zal brengen.





“De acquisities die werden uitgevoerd tijdens boekjaar 2013/2014 vormen een logische stap voor Aedifica in haar streven naar diversificatie, zowel op geografisch vlak als op vlak van de operatoren, in haar voornaamste strategische segment, namelijk de collectieve huisvesting voor senioren, dat momenteel meer dan 50 gebouwen telt.”

Stefaan Gielens, CEO

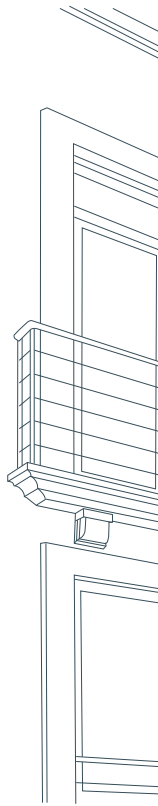


52
sites

63 %
van de portfolio

5 %
van de portfolio
in Duitsland

6,0 %
brutohuurrendement



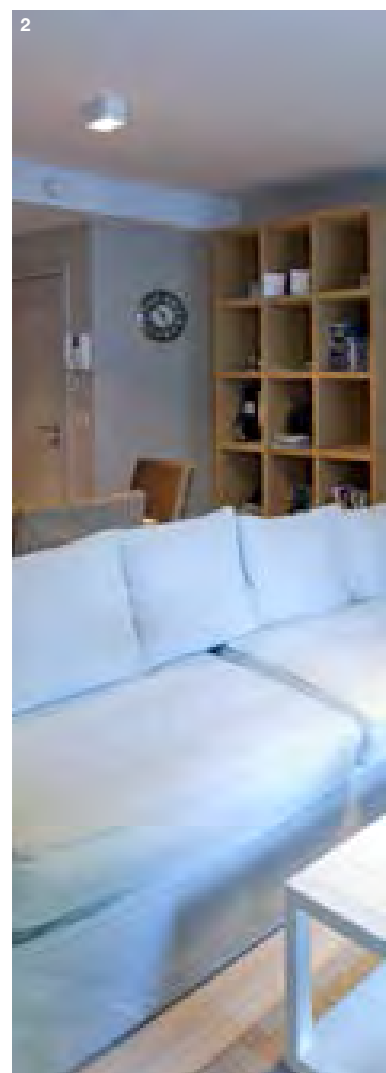
APPARTEMENTS- GEBOUWEN

Aedifica bezit appartementsgebouwen die centraal gelegen zijn in bloeiende en vlot bereikbare wijken van de voornaamste Belgische steden zoals Brussel en Antwerpen. Hoewel deze gebouwen hoofdzakelijk residentieel zijn, kunnen delen ervan als kantoor of handelsruimte bestemd zijn, vermits deze gebouwen in stedelijke gebieden gelegen zijn waar er een vermenging van functies wordt nagestreefd.

De appartementen worden in principe door de huurders gemeubeld in het kader van klassieke huurcontracten. Andere worden door Aedifica gemeubeld, vooral in het kader van huurcontracten van kortere duur.

Aedifica heeft een voorkeur voor nieuwe of volledig vernieuwde en voldoende grote gebouwen die dankzij hun meerwaardepotentieel een goede rendabiliteit bieden. Deze wordt versterkt door de mogelijkheid van verkoop per stuk van de appartementen van gebouwen die als geheel worden verworven. Aedifica investeert eveneens in projecten in toekomstige staat van afwerking met een hoog meerwaardepotentieel.

2





1. Stephanie's Corner

Brussel (België)

Dit gebouw met 27 appartementen werd in 2013 verworven door Aedifica en heeft een uitstekende ligging in het hart van de Louizawijk.

2. Residentie Chamaris

Brussel (België)

Dit gebouw met 23 gemeubelde appartementen werd in 2011 door Aedifica verworven en is gelegen in de Leopoldwijk. Het was historisch een kantoorgebouw van de jaren '60, dat in 2009/2010 werd gerenoveerd en omgevormd naar een appartementsgebouw.

3. Zavel

Brussel (België)

Dit gebouw is gelegen in het centrum van Brussel, in één van de meest toeristische en bruisende handelswijken van de hoofdstad van Europa. Het werd ontworpen door de beroemde architect Jo Crepain. Naast 30 appartementen is er in het gebouw ook "The Mercedes House" met een luxueuze brasserie, geleid door een sterrenchef, gevestigd.



"Aedifica heeft in 2013 een appartementsgebouw verworven dat uitstekend gelegen is in Brussel (in het hart van de Louizawijk). Het betreft de eerste acquisitie van een gebouw van dit type sinds twee jaar, dat een initieel brutohuurrendement van meer dan 5% genereert."

Stefaan Gielens, CEO

864

appartementen

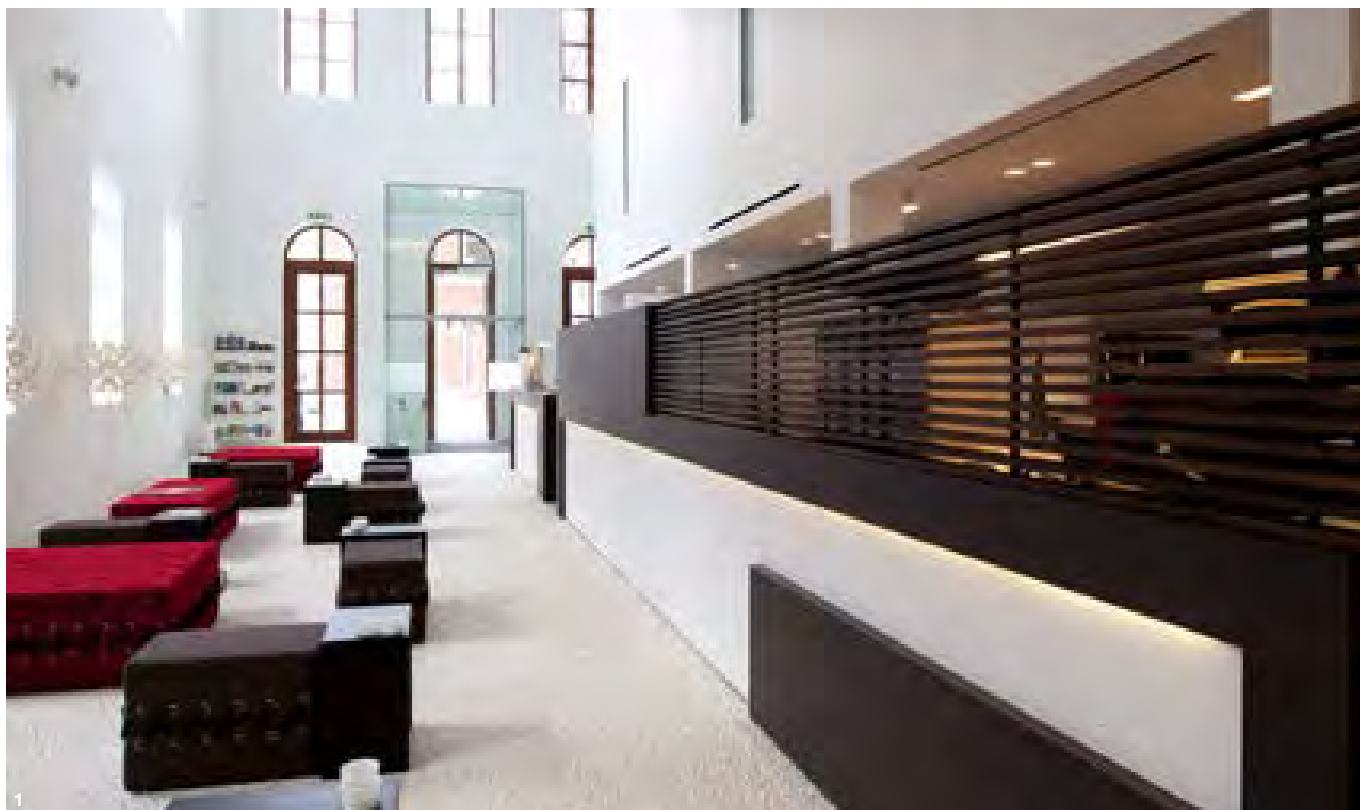
27 %

van de portfolio

5,8 %

brutohuurrendement





1. Eburon

Tongeren (België)

Hotel Eburon is een voormalig klooster dat volledig gerenoveerd is tot een viersterrenhotel. Het hotel diende als decor voor de tv-serie "Dag en Nacht" die in 2010 op VTM uitgezonden werd en was één van de locaties voor "Mijn Restaurant! 2011" van dezelfde zender.

2. Martin's Klooster

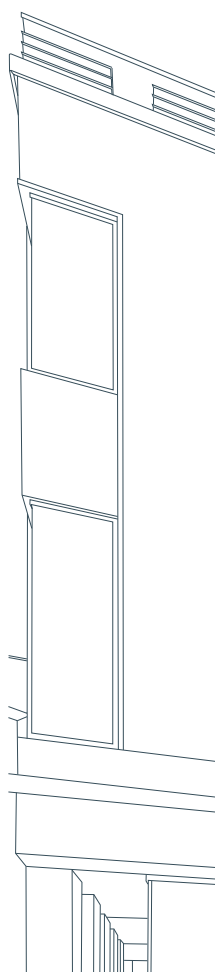
Leuven (België)

Martin's Klooster, gelegen in het historisch hart van Leuven, is een uniek "4-sterrenhotel" sinds de volledige renovatie ervan in 2012. Het telt 103 kamers.

3. Carbon

Genk (België)

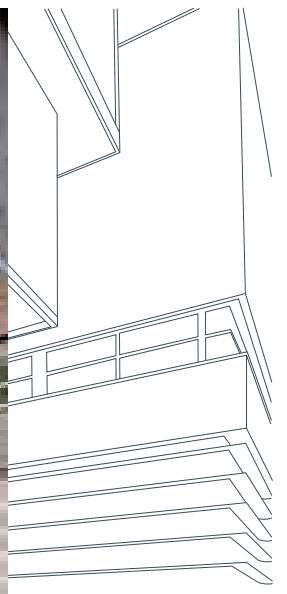
Hotel Carbon is een design hotel met vier sterren dat in 2008 een Europese prijs heeft gewonnen voor beste restaurantinterieur-design. Daarenboven werd het opgenomen in de lijst van de 50 beste nieuwe hotels ter wereld door het magazine Forbes Traveler.



HOTELS EN ANDERE

Aedifica heeft in het verleden 6 hotels verworven, alle gelegen in België, die zij ter beschikking stelt van twee gespecialiseerde, professionele operatoren in het kader van langetermijnovereenkomsten. De hotels vormen voor Aedifica nog slechts een niet-strategisch restsegment.

Dit segment omvat eveneens enkele andere kleine gebouwen (kantoren, een semi-industrieel gebouw en grondreserves).



6
hotels

10 %
van de portfolio

6,2 %
brutohuurrendement



13

aantal toegevoegde sites
aan de portefeuille tijdens
het boekjaar 2013/2014

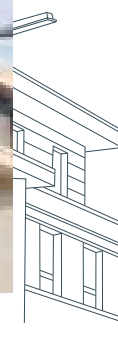
785 Mio €

reële waarde van de
vastgoedbeleggingen
op 30 juni 2014

97,6 %

hoge bezettingsgraad
voor het niet-gemeubelde
deel van de portefeuille

GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG



+12 %

stijging in de
geconsolideerde
huurinkomsten
ten opzichte van
30 juni 2013

209 Mio €

pipeline van projectontwikkelingen
op 30 juni 2014

191 Mio €

bankleningen afgesloten of
verlgend sinds het begin van
het boekjaar 2013/2014

GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG¹

- Reële waarde van de vastgoedbeleggingen van 785 miljoen € op 30 juni 2014; een stijging van 142 miljoen € ten opzichte van 30 juni 2013
 - Eerste Belgische vastgoedbevak actief in Duitsland, reeds 5 rustoorden verworven
 - Meer dan 50 sites voor huisvesting voor senioren dankzij 12 nieuwe sites tijdens het boekjaar 2013/2014
 - Acquisitie van een appartementsgebouw, wat het aantal nieuwe sites dat tijdens het boekjaar 2013/2014 aan de portefeuille is toegevoegd, op 13 brengt
- Pipeline van projectontwikkelingen van meer dan 200 miljoen € op 30 juni 2014, 96% voorverhuurd
- Bezettingsgraad op 30 juni 2014: 97,6% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 78,0% voor de gemeubelde appartementen (die 8% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen)
- Stijging van de huurinkomsten met 12% ten opzichte van 30 juni 2013
- Huurinkomsten, exploitatiemarge en resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 hoger dan de vooruitzichten
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van 6 miljoen € (+0,8%), opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar 2013/2014
- Nieuwe kredietlijnen ten bedrage van 191 miljoen € sinds het begin van het boekjaar 2013/2014

- Schuld ratio van 44,9% op 30 juni 2014
- Voorstel om een brutodividend van 1,90 € per aandeel uit te keren, hoger dan de vooruitzichten

1. Strategie

1.1. Specialisatie en diversificatie

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake residentieel vastgoed wil profileren.

Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige residentieel vastgoedportefeuille op te bouwen waarbij recurrente inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Aedifica laat zich hierbij leiden door belangrijke demografische grondstromen, met name de vergrijzing van de bevolking in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden. Ter illustratie van deze trends kunnen wij wijzen op de verwachtingen van het Federaal Planbureau, zowel inzake de toename van de bevolking in Brussel als inzake de behoefte aan rustoordbedden. Aldus verwacht het Federaal Planbureau dat de bevolking in het Brusselse gewest vanaf 2020 boven de 1,2 miljoen inwoners zal stijgen. Tevens schrijft de vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en in Europa voort om in 2050 een vergrijzingspiek te bereiken.

De invloed op lange termijn van deze demografische evoluties op de woonbehoeften in de grootsteden enerzijds en op de behoefte

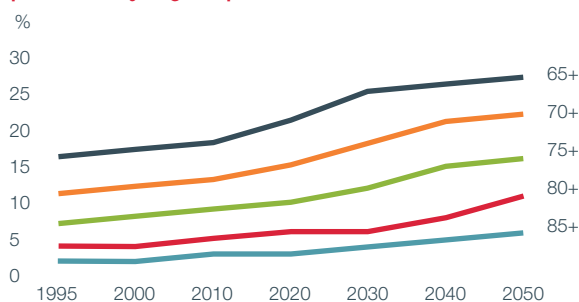
aan specifieke vastgoedinfrastructuur voor de huisvesting van een vergrijzende bevolking anderzijds, zijn de belangrijkste thema's die de strategie van Aedifica vandaag bepalen.

Om haar doel te bereiken heeft Aedifica twee strategische marktsegmenten geïdentificeerd waarin zij haar activiteiten concentreert: de huisvesting voor senioren in West-Europa en de appartementsgebouwen in grote Belgische steden. De door Aedifica gewenste diversificatie is gebaseerd op deze twee strategische assen die de mogelijkheid bieden om haar beleid aan te passen aan de opportuniteiten van de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De twee strategische assen zijn nu verdeeld over twee hoofdsegmenten (huisvesting voor senioren, appartementsgebouwen) en een niet-strategisch restsegment (hotels en andere types van gebouwen). Het relatieve gewicht van elk segment kan dus van jaar tot jaar variëren naargelang de omstandigheden.

Deze strategie van specialisatie op de residentieel markt en van diversificatie in twee strategische marktsegmenten maakt de kracht van Aedifica en onderscheidt haar. Aedifica wil vernieuwend en constructief zijn om haar aandeelhouders een zekere en duurzame vastgoedinvestering en recurrente inkomsten te bieden.

Aedifica's strategie is er in essentie een van het type "buy and hold" en is als dusdanig per definitie gericht op de lange termijn. Uiteraard sluit dit evenwel niet uit dat bepaalde desinvesteringen worden gedaan, maar deze worden voorzien in een beleid met focus op de activarotatie. Een dergelijk beleid is vanzelfsprekend voor een vastgoedvennootschap en is erop gericht het kwaliteitsniveau van Aedifica's patrimonium te handhaven. Deze desinvesteringen kaderen eveneens in het acquisitiebeleid, wanneer een verworven portefeuille goederen bevat die als niet-strategisch worden beschouwd.

Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2013-2060", Federaal Planbureau, 2014

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

a. Huisvesting voor senioren

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

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

De lange termijn van deze contracten compenseert grotendeels de risico's van de residentiële huurovereenkomsten van kortere duur, en beperkt dus de fluctuatie van de bezettingsgraad (de huisvesting voor senioren heeft tot nu toe een constante bezettingsgraad van 100% gekend).

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

- Een "rustoord" is een gebouw bestemd voor de huisvesting voor senioren, die er hun vaste verblijfplaats hebben en die er gebruik maken van collectieve diensten op familiaal en huishoudelijk vlak, van bijstand in het dagelijkse leven en, indien nodig, van verpleegkundige of paramedische zorgen.
- Een "serviceflatgebouw" bestaat uit één of meerdere gebouwen die een functioneel geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen, met gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

De markt van de huisvesting voor senioren genereert voor Aedifica stabiele recurrente inkomsten die nuttig zijn om de uitkering van dividenden te verzekeren. Volgens een studie van DTZ Research gepubliceerd in mei 2013, was Aedifica de 2^{de} grootste private vastgoedinvesteerder in rustoorden in België gedurende de periode 2005-2012, en neemt Aedifica 27% van de bedragen die door vastgoedbevals, verzekeraars, banken en andere types van investeerders werden geïnvesteerd gedurende deze periode voor haar rekening. De groeiperspectieven in deze sector zijn nog aanzienlijk. Op basis

van het aantal door het RIZIV erkende bedden, kan het marktaandeel van Aedifica in België (in aantal bedden) op 30 juni 2014 op ongeveer 3,5% geschat worden.

Bovendien heeft de raad van bestuur van Aedifica midden 2013 een eerste acquisitie in Duitsland aangekondigd. Dit was 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 vestiging in Duitsland past volledig in de strategie 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 operatie volgde overigens ook op de wetwijziging in België die toen net had geleid tot de opening van de Europese markt voor residentiële vastgoedbevals (zie sectie "risicofactoren" van het jaarlijks financieel verslag). Meer informatie over de Duitse markt vindt de lezer in de sectie "vastgoedverslag" van het jaarlijks financieel verslag.

b. Appartementengebouwen

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

De investeringen worden op twee manieren gedaan:

De acquisitie van bestaande gebouwen

Aedifica is voornamelijk geïnteresseerd in nieuwe en recent gerenoveerd en voldoende grote appartementengebouwen. Zij kan eveneens de inrichtings- of renovatiewerken op zich nemen die nodig zijn om het gebouw op het kwaliteitsniveau te brengen dat zij verwacht. Aedifica verwerft eveneens volledige vastgoedportefeuilles om vervolgens enkel de eigendommen te behouden die perfect binnen haar strategie passen.

Nieuwbouw

Aedifica kan in een zeer vroeg stadium van het ontwikkelingsproces van nieuwe gebouwen instappen, hetzij door projecten in toekomstige staat van afwerking te verwerven, hetzij door zelf projecten te ontwikkelen om zo het rendement en de kwaliteit van haar activa te optimaliseren.

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

De appartementen zijn meestal door de huurders gemeubeld in het kader van klassieke huurcontracten.

Andere zijn door Aedifica gemeubeld, vaak in het kader van huurcontracten van kortere duur, maar zij maken het mogelijk om interessante huurrendementen te genereren. Deze gemeubelde appartementen ("businessflats" gelegen in toonaangevende wijken van de hoofdstad) beantwoorden aan de bijzondere huisvestingsbehoeften van de internationale expatgemeenschap, gelet op de aanwezigheid van de Europese instellingen, de NAVO en talloze hoofdkwartieren van internationale ondernemingen. Het betreft echter geen hotelactiviteit, maar wel degelijk de verhuur van appartementen. De gebouwen die

1^{ste}

**Belgische bevak
in Duitsland**

2^{de}

**grootste private
vastgoedinvesteerder
in rustoorden tussen
2005-2012**

het voorwerp uitmaken van een dergelijke exploitatie zijn echte appartementsgebouwen die ook in aanmerking zouden kunnen komen voor “niet-gemeubelde” verhuring of van verkoop per stuk. De aanhoudende trend van toegenomen volatiliteit in de markt van de gemeubelde appartementen en de neerwaartse druk hiervan op het netto-rendement, leiden ertoe dat Aedifica op korte tot middellange termijn haar beleid inzake het beheer van appartementen zal toespitsen op de 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 verhuringen van zeer korte termijn in de gemeubelde appartementen (in het bijzonder verhuringen van minder dan drie maanden), en
- De samenvoeging van de bestaande beheer- en verhuringsteams in één geïntegreerde beheerploeg en één geïntegreerde commerciële ploeg voor de totaliteit van de appartementenportefeuille.

c. Hotels en andere

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

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

Gezien de reglementering inzake de verlaagde roerende voorheffing op dividenden die uitgekeerd worden door Aedifica (zie sectie “risicofactoren” van het jaarlijks financieel verslag), vormen de hotels, die geen residentiële investeringen zijn, slechts nog een niet-strategisch restsegment.

Dit segment omvat eveneens andere, kleine gebouwen (kantoren, een semi-industrieel gebouw en grondreserves) die in de rapportering samen worden genomen met de hotels.

1.2. Groeibeleid

Aedifica volgt een groeibeleid; tussen 31 december 2006 en 31 december 2013 is Aedifica erin geslaagd om van de 36^{ste} naar de 11^{de} plaats te klimmen in het klassement van de 100 grootste vastgoedportefeuilles in België (volgens de “Investors Directory 2014”, uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2014). Aedifica heeft de bedoeling haar groei-ritme aan te houden om schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder:

- een betere liquiditeit, wat een belangrijk criterium is voor de investeerders;
- een betere diversificatie van de risico's;
- een grotere capaciteit om investerings-opportunities in de markt te grijpen;
- een verbetering van het beheer van de portefeuille door zich te omringen met medewerkers en partners van hoog niveau;
- voorspelbaardere inkomsten;
- en een optimale rendabiliteit voor de aandeelhouders, dankzij een optimalisering van de vaste kosten.

1.3. Mogelijke strategische ontwikkelingen

Aedifica bestudeert de mogelijkheid om in nieuwe sectoren van de vastgoedmarkt te investeren en analyseert voortdurend de huisvestingsbehoeften die uit demografische evoluties ontstaan. De nieuwe sectoren die de bevak zouden kunnen interesseren, zouden residentieel moeten zijn en zouden woonfuncties moeten combineren met zorg- en/of opvangfuncties.

Aedifica bestudeert eveneens de mogelijkheid om in andere geografische markten naast België en Duitsland te investeren met een focus op de huisvesting voor senioren.

2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2014

2.1. Operaties voor de afsluiting d.d. 30 juni 2014

De investeringen van het boekjaar worden in secties 2.1.1 en 2.1.2. hieronder beschreven evenals in de persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.be. De aanschaffingswaarden vermeld in deze sectie voldoen aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

2.1.1. Acquisities

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

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

- Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Herkenrath” is een recent gebouw met een uitstekende ligging dat een aangename leefomgeving biedt. Het gebouw is gelegen in het centrum van Herkenrath, deel van de stad Bergisch Gladbach in Noordrijn-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 eenpersoonsskamers.
- Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Dresden” is gelegen in een residenti-

11^{de} plaats

in het klassement
van de 100 grootste
vastgoedportefeuilles in
België (36^{ste} in 2006)

13

acquisities in
2013/2014

ele wijk van de prachtige barokke stad Dresden, de hoofdstad van Saksen. 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.

- Het rustoord “Seniorenzentrum AGO Kreischa” is gelegen in de gemeente Kreischa in Saksen. 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.

Deze drie rustoorden worden door dochterondernemingen van de groep AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (“AGO-groep”) uitgebaat op basis van niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomsten. De AGO-groep is een kwaliteitsvolle uitbater die een uitstekende reputatie in de Duitse markt geniet. Deze operator baat een tiental woonzorgcentra uit. De hoofdzetel van de groep is gevestigd in Keulen. De huurovereenkomsten zijn niet-opzegbare double net overeenkomsten, d.w.z. 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, dankzij de goede kwaliteit van de gebouwen, ca. 7,5%. De conventionele aanschaffingswaarde van de drie gebouwen bedraagt ca. 21 miljoen €.

- 29 augustus 2013: Woonzorgcentra “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 117 vergunde

bedden telt, wordt door de groep Armonia (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 aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is 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 complete renovatie van de moderne delen (twee gebouwen die van 1979 en 1997 dateren). Fase I is op 14 februari 2014 opgeleverd (zie sectie 2.1.2 hierna).

- Het rustoord “Plantijn” is gelegen in een residentiële wijk, dicht bij het centrum van Kapellen. Het rustoord dat vandaag 110 vergunde bedden telt, wordt door de groep Armonia 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 aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 8 miljoen €. Bovendien is een herontwikkeling van de site gepland. 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. Het einde van de werken is gepland voor 2017/2018.

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.

- 21 oktober 2013: 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 een uitstekende ligging in het hart van de Louizawijk in Brussel, in de onmiddellijke omgeving van winkels en het openbaar vervoer (tram en metro). De appartementen zijn aan particulieren verhuurd op basis van klassieke residentiële huurcontracten, terwijl de commerciële ruimten verhuurd zijn op basis van handelshuurovereenkomsten. De conventionele aanschaffingswaarde 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%.

- 16 december 2013: Woonzorgcentra “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 controle verworven van de vennootschappen die de eigenaars zijn van de rustoorden “Huize Lieve Moenssens” in Dilsen-Stokkem (provincie Limburg) en “De Stichel” in Vilvoorde (provincie Vlaams-Brabant).

- Het rustoord “De Stichel” is gelegen in het hart van een residentiële wijk (Koningslo) in Vilvoorde, dicht bij het Militair Hospitaal Koningin Astrid en de Ring rond 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 aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 11 miljoen €. Het gebouw biedt de mogelijkheid om de capaciteit nog aanzienlijk te verhogen.

209 Mio €

pipeline van
projectontwikkelingen

— 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 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 aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 5 miljoen €. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel.

— 12 juni 2014: Oase (Leuven-Aarschot-Tienen)

Aedifica heeft op 12 juni 2014 een principeovereenkomst gemeld tussen Aedifica, B&R en Oase voor de acquisitie van 5 nieuwe rustoorden in de driehoek Leuven-Aarschot-Tienen (provincie Vlaams-Brabant). Deze principeovereenkomst is reeds gedeeltelijk uitgevoerd door de acquisitie van het rustoord in Binkom dezelfde dag en door de acquisitie van een terrein in Tienen op 30 juni 2014.

— Oase Binkom: Het woonzorgcentrum in Binkom (gemeente Lubbeek) heeft een uitstekende centrumligging naast de kerk, op een tiental kilometer van Leuven. Het rustoord, waarvan een eerste deel in 1989 gebouwd is, werd in 2012 aanzienlijk uitgebreid en het oudste deel werd volledig gerenoveerd. In dit rustoord worden nu 111 vergunde bedden uitgebaat. Het concept en de afwerking van het gebouw zijn van goede kwaliteit en weerspiegelen het niveau dat de uitbater Oase voor al zijn andere rustoordprojecten wil realiseren, waarbij huiselijkheid,

verschillende belevingsvormen en kwalitatieve zorg centraal staan. Het rustoord wordt uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De conventionele aanschaffingswaarde van de site bedraagt ca. 12 miljoen €. Er is tevens nog een bijkomend uitbreidingsproject op de site gepland. Dit project beoogt de bouw van een nieuwe vleugel en zal op termijn de totale capaciteit van de site op 121 vergunde bedden kunnen brengen. Aedifica heeft hiervoor een bijkomend investeringsbudget van ca. 2 miljoen € uitgetrokken.

De operatie is deels uitgevoerd via de inbreng in natura van het gebouw (waarvan Oase VZW de eigenaar was) en deels door de verwerving (door Aedifica, samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de vennootschap Rugever BVBA, die de eigenaar van het terrein is. Rugever BVBA was een dochtervennootschap van de B&R-groep. De transactie werd dus deels gefinancierd door de uitgifte van 258.475 nieuwe Aedifica-aandelen voor een waarde van 12.158.664 €. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 16 juni 2014 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2013/2014, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2013 tot 11 juni 2014 door Oase ten gunste van Aedifica ten laste is genomen.

Op 30 juni 2014 is Rugever BVBA met Aedifica NV gefusioneerd (geruisloze fusie).

— Oase Tienen: De site in Tienen, waarvan de bouw in de zomer van 2014 wordt voltooid, heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk van het stadscentrum, in de onmiddellijke nabijheid van winkels, openbaar vervoer en het Regionaal Ziekenhuis Tienen. In het gebouw kunnen 178 eenheden uitgebaat worden, m.n. een woonzorgcentrum met een capaciteit van 129 bedden en 49 assistentiewoningen. De voorlopige oplevering van de gebouwen wordt in de zomer van 2014 verwacht. Het woonzorgcentrum zal worden uitgebaat door de Oase-groep op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Inzake de assistentiewoningen zal de Oase-groep de uitbating opnemen in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst. Aedifica overweegt deze assistentiewoningen op korte termijn aan derden te verkopen.

Op 30 juni 2014 verwierf Aedifica het terrein in Tienen door een inbreng in natura. De conventionele aanschaffingswaarde van het terrein bedraagt ca. 4 miljoen €. Het netto initieel rendement bedraagt ca. 6%. Aedifica zal dit rendement ontvangen op basis van het recht van opstal toegekend aan de BVBA Woon & Zorg Vg Tienen in het kader van de constructie van de gebouwen op dit terrein.

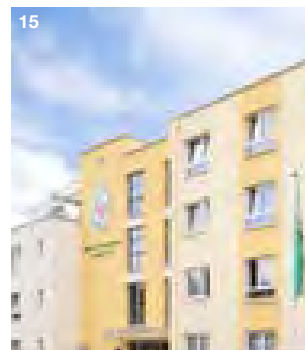
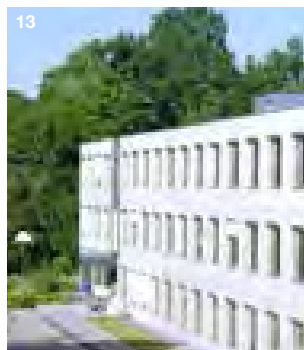
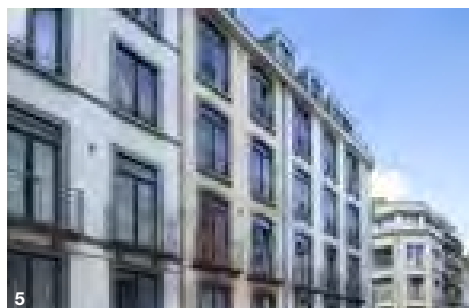
De transactie werd volledig gefinancierd door de uitgifte van 86.952 nieuwe Aedifica-aandelen. De nieuwe aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. Ze zijn sinds 2 juli 2014 beursgenoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2013/2014, met dien verstande dat het verwachte dividend met betrekking tot de periode van 1 juli 2013 tot 29 juni 2014 door Oase ten gunste van Aedifica ten laste is genomen. De oplevering van de gebouwen, en vervolgens de verwerving ervan door Aedifica, worden in de zomer/herfst van 2014 verwacht.

— 24 juni 2014 en 26 juni 2014: Rustoorden “Haus Dottendorf” (Bonn, Noordrijn-Westfalen, Duitsland) en “Goldene Au” (Sonneberg, Thüringen, Duitsland)

Aedifica heeft op 5 mei 2014 de ondertekening voor notaris gemeld van de koopaktes van twee rustoorden in Duitsland (“Haus Dottendorf” in Bonn, Noordrijn-Westfalen, en “Goldene Au” in Sonneberg, Thüringen). Deze koopaktes waren aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen, zoals in Duitsland gebruikelijk is. Deze voorwaarden werden op 24 juni 2014 vervuld voor het rustoord in Bonn en op 26 juni 2014 voor het rustoord in Sonneberg, waarna Aedifica NV de koopprijs (ca. 15 miljoen € in totaal) heeft betaald en automatisch op die data de eigendom en het genot van de gebouwen heeft verworven.

— Het rustoord “Goldene Au” is gelegen in een centrale, residentiële wijk van Sonneberg, grensstad tussen Thüringen en Beieren. Het heeft een uitstekende ligging, met winkels, het station en het stadhuis in de onmiddellijke nabijheid. Het rustoord werd in 2010 gebouwd en telt 81 kamers met een huidige capaciteit van 83 bedden.

Deze instelling wordt uitgebaat door Volkssolidarität. Volkssolidarität is een van de belangrijkste non-profitverenigingen van Duitsland. Ze stelt crèches, soci-



VOORNAAMSTE ACQUISITIES TIJDENS HET BOEKJAAR 2013/2014

1. Rustoord “**SZ AGO Herkenrath**” in Bergisch Gladbach (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
2. Woonzorgcentrum “**Plantijn**” in Kapellen
3. Woonzorgcentrum “**Salve**” in Brasschaat
4. Woonzorgcentrum “**Hestia**” in Wemmel
5. Appartementsgebouw “**Stephanie’s Corner**” in Brussel
6. Rustoord “**SZ AGO Dresden**” in Dresden (Saksen, Duitsland)
7. Woonzorgcentrum “**De Stichel**” in Vilvoorde
8. Woonzorgcentrum “**Huize Lieve Moenssens**” in Dilsen-Stokkem
9. Rustoord “**SZ AGO Kreischa**” in Kreischa (Saksen, Duitsland)
10. Woonzorgcentrum “**Larenschhof**” in Laarne (uitbreiding)
11. Woonzorgcentrum “**Koning Albert I**” in Dilbeek (uitbreiding)
12. Woonzorgcentrum “**De Edelweis**” in Begijnendijk (uitbreiding)
13. Woonzorgcentrum “**Oase Binkom**” in Binkom
14. Rustoord “**Haus Dottendorf**” in Bonn (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
15. Rustoord “**Goldene Au**” in Sonneberg (Thüringen, Duitsland)



Giono & Hugo
Appartementsgebouwen -
Jambes (België)

ale diensten en andere instellingen met sociaal oogmerk ter beschikking van de bevolking. Deze operator baat een zestigtal rustoorden uit. De hoofdzetel van de groep is in Berlijn gevestigd.

- Het rustoord “Haus Dottendorf” is gelegen in een residentiële wijk van Dottendorf in Bonn, in Noordrijn-Westfalen. Het heeft een uitstekende ligging, met winkels in de onmiddellijke nabijheid. Het rustoord werd in 1994 gebouwd en telt 81 kamers met een huidige capaciteit van 120 bedden en 10 serviceflats. Deze instelling wordt uitgebaat door Senator. Senator is een van de grote private operatoren van rustoorden in Duitsland. Deze operator baat een vijftigtal rustoorden uit. De hoofdzetel van de groep is gevestigd in Lübeck.

De huurovereenkomsten die zijn afgesloten met deze twee operatoren zijn double net overeenkomsten, d.w.z. 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 twee overeenkomsten bedraagt ca. 22 jaar. Het initiële brutohuurrendement (double net) voor deze drie rustoorden bedraagt ca. 7,5%. De conventionele aanschaffingswaarde van de twee gebouwen bedraagt ca. 15 miljoen €.

2.1.2 Opleveringen

- 29 augustus 2013: Woonzorgcentrum “Hestia” (Wommel, provincie Vlaams-Brabant)

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

Het rustoord is gelegen in een residentiële wijk van Wommel. Het heeft een totale capaciteit van 222 vergunde 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 aanschaffingswaarde (met inbegrip van de aankoop van het terrein en de bouw van het gebouw) bedraagt ca. 22 miljoen €. Deze investering genereert een initieel triple net rendement van ca. 6%.

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

- 14 februari 2014: Woonzorgcentrum “Salve” (Brasschaat, 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 NV is eigenaar van het woonzorgcentrum “Salve” (zie sectie 2.1.1 hierboven). In het kader van de erfpachtovereenkomst heeft Aedifica zich ertoe verbonden de herontwikkeling van de site (in twee fases) te financieren, waarvan fase I in februari 2014 is opgeleverd. Fase I betrof de sloop en heropbouw van het oude gedeelte van het woonzorgcentrum met behoud van de historische gevel. De investering voor fase I bedroeg ca. 6 miljoen € en levert een triple net rendement van ca. 6% op. Fase II omvat de renovatie van de moderne delen van het woonzorgcentrum (twee gebouwen die van 1979 en 1997 dateren). De voorlopige oplevering van fase II is in 2015 gepland.

- 17 februari 2014: Woonzorgcentrum “Larenshof” (Laarne, provincie Oost-Vlaanderen)

Aedifica heeft op 7 september 2011 Larenshof verworven, een site die een woonzorgcentrum en een serviceflatgebouw omvat, gelegen in een residentiële wijk in Laarne (Oost-Vlaanderen). Fases I (bouw van een woonzorgcentrum met 62 bedden) en II (bouw van een ser-

viceflatgebouw met 29 serviceflats) werden in 2010/2011 uitgevoerd. Fase III (uitbreiding van het woonzorgcentrum) is in februari 2014 opgeleverd. De totale investering voor de site (fases I, II en III) bedraagt ca. 17 miljoen € en levert een triple net rendement van ca. 6% op. De site telt vandaag 119 eenheden (90 erkende bedden en 29 serviceflats – Aedifica is eigenaar van 26 van de 29 serviceflats). De zorg en dienstverlening in dit woonzorgcentrum worden verzorgd door seniorenzorgaanbieder Armonea waaraan het gebouw middels een triple net erfpachtovereenkomst ter beschikking wordt gesteld.

- 1 april 2014: Woonzorgcentrum “Eyckenborch” (Gooik, provincie Vlaams-Brabant)

Fase I van de uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum Eyckenborch is op 1 april 2014 opgenomen in de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Het saldo van het budget voor fase II bedraagt nog ca. 5 miljoen €.

- 28 april 2014: Woonzorgcentrum “Koning Albert I” (Dilbeek, provincie Vlaams-Brabant)

Het rustoord “Koning Albert I” werd in 2011 verworven. In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord (de groep Soprim@), heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding en de renovatie van de site te financieren om de capaciteit van de site op 110 eenheden (67 erkende bedden en 43 serviceflats) te brengen.

Deze herontwikkeling van de site werd in twee fases gerealiseerd:

- Fase I: bouw van een nieuwe vleugel bestemd voor de 67 bewoners van het rustoord. Deze fase is één jaar geleden opgeleverd.
- Fase II: sloop van het oude rustoord, heropbouw van een serviceflatgebouw en complete renovatie van het kasteel om 43 serviceflats van hoge standing te realiseren. Deze fase van het project is in april 2014 in gebruik genomen.

Het totale investeringsbedrag van de site met inbegrip van de uitbreiding en renovatie bedraagt ca. 15 miljoen € en levert een nettorendement van ca. 6% op.

- 15 mei 2014: Woonzorgcentrum “De Edelweis” (Begijnendijk, provincie Vlaams-Brabant)

Fase II van de uitbreidingswerken van het rustoord “De Edelweis” in Begijnendijk werd op 15 mei 2014 afgerond en werd op deze datum in gebruik genomen. De site, die door de groep Senior Living Group wordt uitgebaat, werd in 2010 verworven. Een uitbreidingsproject in twee fases voor een budget

van ca. 3 miljoen € was gepland. Fase I werd opgeleverd op 28 mei 2013.

2.1.3. Lopende vastgoedprojecten

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2014.

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Eyckenborch (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Gooik);
- 't Hoge (renovatie en uitbreiding van een rustoord in Kortrijk);
- Residentie Sporenpark (bouw van een rustoord in Beringen);
- Hoogstraat (renovatie van een appartementsgebouw in Brussel);
- Klein Veldeken (uitbreiding van een serviceflatgebouw in Asse);
- Pont d'Amour (uitbreiding van een rustoord in Dinant);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een rustoord in Kapellen).

2.1.4. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2013/2014, voor een totaal van 191 miljoen €:

- overname van (door de Bank für Sozialwirtschaft verstrekte) bestaande kredieten van 15 miljoen € in het kader van de acquisities van de gebouwen SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden en SZ AGO Kreischa;
- overname van (door BNP Paribas Fortis verstrekte) bestaande kredieten van 6 miljoen €, via de acquisities van de vennootschappen Aedifica Invest Dilsen NV en De Stichel NV;
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door BNP Paribas Fortis;
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door ING;
- nieuwe bilaterale kredietlijn van 35 miljoen € verstrekt door Banque Européenne du Crédit Mutuel;
- hernieuwing (30 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door KBC Bank die is vervallen op 30 juni 2014;

- hernieuwing (15 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis die zou vervallen op 26 augustus 2014.

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

— 2014/2015 :	56
— 2015/2016 :	85
— 2016/2017 :	150
— 2017/2018 :	67
— 2018/2019 :	60
— 2019/2020 :	30
— 2020/2021 :	2
— > 2022/2023	14
	464

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

2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2014

2.2.1. Evolutie van de portefeuille

- 10 juli 2014: Woonzorgcentrum “Oase Aarschot Wissenstraat” (Aarschot, provincie Vlaams-Brabant)

Aedifica heeft op 10 juli 2014 (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de BVBA Woon & Zorg Vg Aarschot verworven. Woon & Zorg Vg Aarschot is eigenaar van een terrein en gebouwen gelegen in Aarschot (Wissenstraat) en was een dochtervennootschap van de B&R-groep. Deze transactie maakt deel uit van het principeakkoord (aangekondigd op 12 juni 2014) voor de acquisitie van een portefeuille van vijf woonzorgcentra in het Hageland in samenwerking met Oase en B&R.

De site van Aarschot (Wissenstraat) heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk dicht bij het stadscentrum, op een twintigtal kilometer van Leuven. De site is in juni opgeleverd en is recent in gebruik genomen. In de gebouwen worden 164 eenheden uitgebouwd, m.n. een woonzorgcentrum met 120 vergunde bedden en een gebouw met 44 assistentiewoningen. Beide gebouwen zijn ondergronds verbonden en worden tevens door een bovengrondse loopbrug

verbonden. Het woonzorgcentrum wordt door de Oase-groep uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. Inzake de assistentiewoningen neemt de Oase-groep de uitbating op in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst met een duur van 27 jaar. Aedifica overweegt deze assistentiewoningen op korte termijn aan derden te verkopen, aangezien de vennootschap deze in dit geval als niet-strategische activa beschouwt. De conventionele aanschaffingswaarde van de gehele site bedraagt ca. 24 miljoen €.

3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2014

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

3.1 Patrimonium op 30 juni 2014

Tijdens het boekjaar (1 juli 2013 – 30 juni 2014) is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie met 152 miljoen € gestegen van 614 miljoen € tot 766 miljoen € (785 miljoen € voor de hele portefeuille, inclusief projectontwikkelingen). Deze stijging (van 25%) komt voornamelijk voort uit de gerealiseerde acquisities (zie sectie 2.1.1. hierboven) en uit de opgeleverde projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.2. hierboven).

De variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+5,7 miljoen € of +0,8%) vloeit voort uit de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +5,9 miljoen €, hetzij +1,2%;
- appartementsgebouwen: -0,1 miljoen €, hetzij -0,1%, waarvan:
 - niet-gemeubelde appartementen: -0,2 miljoen €, hetzij -0,1%;
 - gemeubelde appartementen: +0,0 miljoen €, hetzij +0,1%;
- hotels en andere: -0,1 miljoen €, hetzij -0,1%.

222 erkende bedden

“Hestia”, het grootste rustoord in de portefeuille van Aedifica

20,3 Mio €

resultaat vóór IAS 39 en IAS 40
op 30 juni 2014

Op 30 juni 2014 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 139 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 376.000 m², voornamelijk bestaande uit:

- 52 sites voor huisvesting voor senioren met een capaciteit van 4.849 bewoners;
- 864 appartementen, waarvan:
 - 583 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 betekende dit (in reële waarde):

- 63% huisvesting voor senioren;
- 27% appartementsgebouwen waarvan:
 - 19% gebouwen met niet-gemeubelde appartementen;
 - 8% gebouwen met gemeubelde appartementen;
- 10% hotels en andere gebouwen.

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

- 95% in België;
 - 43% in Vlaanderen;
 - 38% in Brussel;
 - 14% in Wallonië;
- 5% in Duitsland.

De bezettingsgraad (zie lexicon) voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille (92% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie, tegenover 90% aan het einde van het vorige boekjaar) bedraagt 97,6% op 30 juni 2014. Dit is een zeer hoog niveau en een stijging ten opzichte van het niveau van 30 juni 2013 (97,4%).

De bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen (dat slechts nog 8% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt) bedraagt 78,0% over het boekjaar 2013/2014. Dit is lager dan de bezettingsgraad die werd behaald voor het hele boekjaar 2012/2013 (82,6%), maar hoger dan de laatste gepubliceerde bezettingsgraad (76,8% op 31 maart 2014).

Deze situatie vloeit voort uit de toegenomen volatiliteit (een gevolg van een verslechterd algemeen economisch klimaat) zoals reeds in eerdere publicaties werd aangehaald. Aedifica maakt bovendien gebruik van de huidige conjunctuurvertraging om gemeubelde appartementen te renoveren. De vennootschap wil eveneens verhuringen van minder dan 3 maanden geleidelijk aan vermijden (zie punt 1.1.b van dit geconsolideerd beheersverslag).

De globale bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 98% op 30 juni 2014.

De gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille bedraagt 19 jaar, een stijging ten opzichte van 30 juni 2013 (18 jaar). Volgens de “Belgian REIT Overview” (dat elke maand door Bank Degroof uitgegeven wordt), staat Aedifica hiermee met voorsprong op de eerste plaats. Deze prestatie is te verklaren door het grote aandeel van langetermijnhuurcontracten (erfpachtovereenkomsten) in de portefeuille van Aedifica.

3.2 Geconsolideerde resultatenrekening

De geconsolideerde resultatenrekening is in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen. In

de volgende secties van dit geconsolideerd beheersverslag wordt de resultatenrekening in een analytische vorm, zoals die overigens voor de interne rapportering van Aedifica wordt aangewend, voorgesteld en geanalyseerd. De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden, van 1 juli 2013 tot 30 juni 2014. De acquisities werden geboekt op datum van effectieve controleoverdracht. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening, naargelang zij plaatsvonden bij aanvang van, tijdens of op het einde van de periode.

De geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) van het boekjaar stijgt met 12% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 40,7 miljoen €. Dit is iets hoger dan de vooruitzichten die werden gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2012/2013.

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (+4,4 miljoen €, hetzij +12% of -2% bij ongewijzigde portefeuille) is hieronder vermeld:

- huisvesting voor senioren: +5,0 miljoen €, hetzij +26% (of +2% bij ongewijzigde portefeuille);
- appartementsgebouwen: -0,2 miljoen €, hetzij -1% (of -4% bij ongewijzigde portefeuille), waarvan:

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x 1.000 €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
Huurinkomsten	40.675	36.230
Met verhuur verbonden kosten	-62	-147
Nettohuurresultaat	40.613	36.083
Operationele kosten ¹	-9.192	-8.549
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	31.421	27.534
Exploitiemarge ² (%)	77 %	76 %
Financieel resultaat vóór IAS 39	-10.965	-10.460
Belastingen	-141	-70
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	20.315	17.004
Noemer (IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)	2,05	1,95
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40	20.315	17.004
IAS 39-impact ³	-2.990	1.600
IAS 40-impact ⁴	3.816	9.013
IAS 40-impact ⁵	0	54
IAS 40-impact ⁶	244	0
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	21.385	27.671
Noemer (IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,16	3,17

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

- niet-gemeubelde appartementen: +0,1 miljoen €, hetzij +2% (of -4% bij ongewijzigde portefeuille);
- gemeubelde appartementen: -0,3 miljoen €, hetzij -5% (of -5% bij ongewijzigde portefeuille);
- hotels en andere: -0,4 miljoen €, hetzij -10% (of -10% bij ongewijzigde portefeuille).

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting van senioren (+26% of +2% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat al meer dan 60% van de omzet genereert en bijna 80% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de vennootschap. In de andere segmenten zijn, zoals al vermeld werd in vorige publicaties, de negatieve variaties voornamelijk een gevolg van huuraanpassingen die gedurende het boekjaar 2012/2013 werden onderhandeld, zodat het huurniveau voor de betrokken ondernemingen draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd konden worden.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 40,6 miljoen € (+13% ten opzichte van 30 juni 2013).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 39,1 miljoen € (30 juni 2013: 34,6 miljoen €). Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 35,6 miljoen € (30 juni 2013: 31,2 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge (zie lexicon) van 88% (30 juni 2013: 87%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 4,2 miljoen € (op 30 juni 2013: 3,9 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 14% tot 31,4 miljoen € (op 30 juni 2013: 27,5 miljoen €), wat een exploitatiemarge (zie lexicon) van 77% impliceert (op 30 juni 2013: 76%).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van de bevak 11,1 miljoen € (30 juni 2013: 10,0 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (4,0% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is lager dan de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,2%) en aan die opgenomen in de vooruitzichten (4,2%). Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten (waaronder niet-recurrente opbrengsten van 0,6 miljoen € die voortvloeien uit de twee inbren-

gen in natura van 12 en 30 juni 2014, en die het dividend vertegenwoordigen dat werd verwacht voor de periode van 1 juli 2013 tot de dag vóór de inbreng in natura en dat door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste is genomen) 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 11,0 miljoen € (op 30 juni 2013: 10,5 miljoen €).

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de vastgoedbevaks omvatten de verschuldigde en verrekenbare belastingen (last van 141 k€; 30 juni 2013: last van 70 k€) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de belasting op winst die in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 20,3 miljoen € (30 juni 2013: 17,0 miljoen €), hetzij 2,05 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2013: 1,95 € per aandeel). Dit resultaat omvat de hoger vermelde niet-recurrente financiële opbrengsten van 0,6 miljoen €, hetzij 0,06 € per aandeel. Het recurrent resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 bedraagt dus 19,7 miljoen € (een stijging van 16% ten opzichte van de 17,0 miljoen € van het vorige boekjaar), hetzij 1,99 €

per aandeel. Dit resultaat (zowel in absolute termen als per aandeel) is veel hoger (+5%) dan de vooruitzichten (18,7 miljoen €, hetzij 1,89 € per aandeel).

De resultatenrekening telt bovendien drie elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. non cash) en die fluctueren in functie van externe marktparameters. Het betreft de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 40-norm), de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 39-norm) en de uitgestelde belastingen (die voortvloeien uit de IAS 40-norm).

— Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2013 of de datum waarop de nieuwe gebouwen in het patrimonium werden opgenomen enerzijds en de reële waarde die door de experts geschat werd op 30 juni 2014 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +0,75%, of +5,7 miljoen € (30 juni 2013: +1,05% of +6,2 miljoen €). Dit bevestigt de positieve tendens die sinds 1 januari 2010 waargenomen wordt. Een variatie in reële waarde van -1,8 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (+2,8 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 3,8 miljoen € (tegenover +9,0 miljoen € voor het vorige boekjaar).

Helianthus
Huisvesting voor senioren -
Melle (België)



- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (“cash flow hedges”) genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze indekkingen worden nader uitgelegd in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening hierna. De **IAS 39-impact** (variatie van de reële waarde) die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2014 vertegenwoordigt een last van 3,0 miljoen € (30 juni 2013: opbrengst van 1,6 miljoen €).
- De **uitgestelde belastingen** (opbrengst van 244 k€ op 30 juni 2014 zonder vergelijkbaar bedrag op 30 juni 2013) vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non cash) zijn dus niet opgenomen in het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40.

Rekening houdend met de hierboven vermelde niet-monetaire elementen, bedraagt het **nettoresultaat (aandeel van de groep)** 21,4 miljoen € (30 juni 2013: 27,7 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (“basic earnings per share” zoals gedefinieerd door IAS 33 en berekend in toelichting 26) bedraagt 2,16 € (30 juni 2013: 3,17 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks, bedraagt 20,4 miljoen € (30 juni 2013: 17,9 miljoen €), berekend in toelichting 50. Dit is een stijging van 14%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 1,99 € per aandeel (30 juni 2013: 2,05 € per aandeel). De daling van het statutaire gecorrigeerde resultaat per aandeel is te wijten aan twee elementen: de financiering van de verwerving van de dochterondernemingen die nog niet werden overgenomen door de moedermaatschappij en de verhoging van de noemer die voortvloeit uit de kapitaalverhoging in geld van december 2012.

3.3 Geconsolideerde balans

Op 30 juni 2014 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2013: 99%), die gewaardeerd worden volgens de

IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen). Ze vertegenwoordigen een bedrag van 785 miljoen € (30 juni 2013: 643 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie (30 juni 2014: 766 miljoen €; 30 juni 2013: 614 miljoen €) die gestegen zijn met 152 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk verklaard voor 96 miljoen € door investeringsoperaties (zie sectie 2.1.1. hierboven), voor 47 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.2. hierboven) en voor 6 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (30 juni 2014: 19 miljoen €; 30 juni 2013: 29 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.3. hierboven) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget gedetailleerd in sectie 2.2.2 van het vastgoedverslag hieronder.

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 270 miljoen € op 30 juni 2014 (30 juni 2013: 254 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2014 65 miljoen € (30 juni 2013: 65 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorge-

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

- 435 miljoen € vóór IAS 39-impact (30 juni 2013: 415 miljoen €). Dit bedrag omvatte nog het dividend van 16 miljoen € dat ondertussen werd betaald in november 2013);
- of 397 miljoen € na IAS 39-impact (30 juni 2013: 382 miljoen €). Dit bedrag omvatte nog het dividend van 16 miljoen € dat ondertussen werd betaald in november 2013).

Op 30 juni 2014 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks) 357 miljoen € (30 juni 2013: 235 miljoen €). Hiervan betreft 346 miljoen € (30 juni 2013: 227 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap (meer details hierover zijn te vinden in toelichting 40). De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 44,9% op geconsolideerd niveau (30 juni 2013: 36,0%) en 44,6% op statutair niveau (30 juni 2013: 36,0%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 159 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 456 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 31% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden

Geconsolideerde balans (x 1.000 €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	784.980	642.844
Andere activa opgenomen in de schuldratio	9.678	8.827
Andere activa	65	526
Totaal activa	794.723	652.197
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39-impact	435.278	414.662
IAS 39-impact ¹	-38.203	-32.503
Eigen vermogen	397.075	382.159
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	356.820	234.821
Andere verplichtingen	40.828	35.217
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	794.723	652.197
Schuldratio (%)	44,9	36,0

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

en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 119 miljoen € bij constante activa, 299 miljoen € bij variabele activa en -25%.

De andere passiva van 41 miljoen € (30 juni 2013: 35 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2014: 38 miljoen €; 30 juni 2013: 32 miljoen €).

Onderstaande tabel toont de evolutie van de nettoactiefwaarde per aandeel.

Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de jaarrekening moet worden voorgesteld 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 30 juni 2014. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag 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 dat van de 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).

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash-) impact van de toepassing van de IAS 39-norm en na uitbetaling van het dividend 2012/2013 in november 2013, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 42,47 € op 30 juni 2014 (40,23 € per aandeel op 30 juni 2013).

3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen in bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +0,4 mil-

joen € (30 juni 2013: -1,3 miljoen €). Deze vloeien voort uit de netto operationele stromen van +34,8 miljoen € (30 juni 2013: +31,1 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -87,1 miljoen € (30 juni 2013: -32,7 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +52,7 miljoen € (30 juni 2013: +0,3 miljoen €).

3.5 Sectorale informatie

3.5.1 Huisvesting voor senioren

De huurinkomsten van deze sector bedragen 24,6 miljoen € (30 juni 2013: 19,5 miljoen €) of 60% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Vermits de huurovereenkomsten over het algemeen triple net (zie lexicon) huurovereenkomsten zijn, is het exploitatieresultaat van de gebouwen vrijwel identiek aan het nettohuurresultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 482 miljoen € (30 juni 2013: 344 miljoen €), hetzij 63% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

3.5.2 Appartementengebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 12,1 miljoen € (30 juni 2013: 12,2 miljoen €) of 30% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 7,1 miljoen € (30 juni 2013: 7,4 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 210 miljoen € (30 juni 2013: 198 miljoen €), hetzij 27% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

Voor de vergelijkbaarheid met het beheersverslag van het vorige boekjaar worden de voornaamste gegevens van de sector van de appartementengebouwen hier opgesplitst in die voor niet-gemeubelde en gemeubelde appartementen.

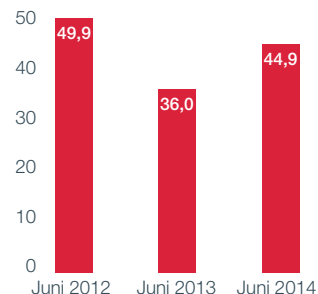
— niet-gemeubelde appartementen:

- huurinkomsten: 7,1 miljoen € (30 juni 2013: 7,0 miljoen €), hetzij 17% van de totale huurinkomsten van Aedifica;
- exploitatieresultaat van de gebouwen: 5,1 miljoen € (30 juni 2013: 5,2 miljoen €);
- reële waarde van de vastgoedbeleggingen: 146 miljoen € (30 juni 2013: 135 miljoen €), hetzij 19% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

— gemeubelde appartementen:

- huurinkomsten: 5,0 miljoen € (30 juni 2013: 5,3 miljoen €), hetzij 12% van de totale huurinkomsten van Aedifica;
- exploitatieresultaat van de gebouwen: 2,1 miljoen € (30 juni 2013: 2,2 miljoen €);
- reële waarde van de vastgoedbeleggingen: 64 miljoen € (30 juni 2013: 63 miljoen €), hetzij 8% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

Schuldratio (%)



Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2012/2013, vóór IAS 39	42,47	40,23
IAS 39-impact	-3,73	-3,28
Nettoactiva na aftrek van het dividend 2012/2013	38,74	36,95
Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)	10.249.083	9.902.998

3.5.3 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,1 miljoen € (30 juni 2013: 4,6 miljoen €) of 10% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 4,1 miljoen € (30 juni 2013: 4,5 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 73 miljoen € (30 juni 2013: 73 miljoen €), hetzij 10% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

4. Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 24 oktober 2014 voor om de jaarrekening per 30 juni 2014 van Aedifica NV

goed te keuren. Hiervan wordt een samenvatting verstrekt in het hoofdstuk "Verkorte statutaire jaarrekening" van het huidige jaarlijks financieel verslag. De raad van bestuur stelt eveneens voor een brutodividend uit te keren van 1,90 € per aandeel, dat hoger is dan de vooruitzichten en dat een pay-out-ratio van 95% vertegenwoordigt.

Sinds 1 januari 2013 bedraagt de roerende voorheffing 15%. De lezer wordt verwezen naar het hoofdstuk 5.2 van het hoofdstuk "Permanente documenten" van dit jaarlijks financieel verslag met betrekking tot de fiscale behandeling van de dividenden.

De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor het boekjaar 2013/2014 voor de eigen aandelen die Aedifica NV nog bezit, in te trekken.

De onderstaande tabel geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2013/2014 op basis van het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2014, rekening

houdend met de ermee verbonden rechten en met uitsluiting van de 34 eigen aandelen die Aedifica NV bezit.

Het voorgestelde dividend stemt overeen met artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks, vermits het bedrag ervan hoger is dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, betaalbaar zijn vanaf 31 oktober 2014 ("payment date" van coupon 12 met betrekking tot het boekjaar 2013/2014). Het dividend zal via bankoverschrijving worden gestort vanaf dezelfde datum. De "ex-date" van coupon 12 is op 29 oktober 2014. Het nettodividend per aandeel bedraagt, na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, 1,6150 €.

Voorgestelde verwerking (x 1.000 €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
A. Nettoresultaat	18.582	27.538
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-947	10.667
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	1.799	9.013
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	0	54
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-1	-137
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-2.989	1.737
- vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	244	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1er, lid 1	16.323	0
D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C	3.151	16.211
E. Over te dragen resultaat	56	661

5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten)

Aedifica oefent haar activiteit uit in een omgeving die voortdurend in evolutie is en die dus bepaalde risico's met zich meebrengt. De concretisering van deze risico's kan een ongunstige invloed hebben op de vennootschap, haar activiteit, haar perspectieven, haar financiële situatie of haar resultaten. Met deze risico's moet dus in het kader van een investeringsbeslissing rekening gehouden worden.

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

De voornaamste risicofactoren (die het voorwerp uitmaken van een aparte sectie van het jaarlijks financieel verslag, maar die in uitvoering van artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen hier samengevat worden) waarmee Aedifica geconfronteerd wordt, maken het voorwerp uit van een regelmatige opvolging, zowel door het management als door de raad van bestuur, die ter zake een voorzichtig beleid hebben uitgestippeld en die het, indien nodig, regelmatig zullen blijven aanpassen.

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

6. Gebruik van financiële instrumenten

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

Het gebruik van financiële instrumenten (die het voorwerp zijn van de sectie "financiële risico's" binnen het hoofdstuk "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag) wordt in toelichting 44 van de geconsolideerde

jaarrekening uitvoerig beschreven. De volgende elementen worden erin voorgesteld: schuldstructuur; liquiditeitsrisico; renterisico; risico verbonden aan de bancaire tegenpartij; wisselrisico; risico van financiële budgettering en planning.

7. Transacties met verbonden partijen

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

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 18 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 19 van hetzelfde Koninklijk Besluit). In de loop van het boekjaar 2013/2014 werden geen transacties uitgevoerd die in dit artikel bedoeld worden en die buiten het kader van normale commerciële relaties tussen Aedifica en haar gewoonlijke dienstverleners vallen.

8. Participaties

Aedifica NV heeft op 30 juni 2014 twee vaste dochtervennootschappen in België. Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest NV (deels via Aedifica Invest Brugge NV). Deze dochtervennootschap werd opgericht om gemakkelijker participaties in andere vennootschappen te kunnen nemen en om tijdelijk effecten aan te houden. Aedifica NV bezit 100% van de aandelen van Aedifica Invest Brugge NV (deels via Aedifica Invest NV), dat titularis is van de naakte eigendom van de uitbreiding van het hotel Martin's Brugge.

Daarnaast heeft Aedifica op deze datum eveneens 5 dochterondernemingen die vastgoedbeleggingen hebben. Deze doch-



Martin's Klooster
Hotels en andere -
Leuven (België)

terondernemingen zullen in de loop van de volgende maanden door Aedifica worden opgeslorpt. Het betreft Patrius Invest NV, Immo Dejoncker NV, Aedifica Invest Vilvoorde NV, Aedifica Invest Dilsen NV en De Stichel NV.

9. Onderzoek en ontwikkeling

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

10. Eigen aandelen

Aedifica past de IFRS-normen toe, zowel voor het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening als voor haar statutaire rekeningen. In overeenstemming met de IAS 32-norm en het schema van de jaarrekeningen opgenomen in bijlage C van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010, worden de eigen aandelen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Op 30 juni 2014 bezat de groep Aedifica 34 eigen aandelen, ofwel 0,0003% van het kapitaal.

Daarnaast heeft Aedifica NV op 30 juni 2014 een pand op aandelen van de vennootschap, in het kader van acquisities van gebouwen. Deze panden worden gespecificeerd in toelichting 45.3.2 van de geconsolideerde jaarrekening hierna.

11. Vooruitzichten voor 2014/2015

De hierna vermelde vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2014/2015, op vergelijkbare basis met de historische financiële informatie.



11.1 Hypotheses

11.1.1 Externe factoren

- a) Indexatiepercentage van de huurprijzen en lasten: in overeenstemming met de maandelijksse vooruitzichten van het Federaal Planbureau die op 1 juli 2014 opgesteld zijn, gemiddeld 0,86% over het boekjaar;
- b) Vastgoedbeleggingen: gewaardeerd aan reële waarde op basis van een nul groeipercentage per jaar;
- c) Gemiddelde rentevoet, voor activering van de intercalaire interesten: 3,4%, op basis van de Euribor rentecurve zoals die zich voordoet op 4 augustus 2014, de lopende bankmarges en indekkingen;
- d) Het budget houdt rekening met de goedkeuring van het statuut als gereglementeerde vastgoedvennootschap (zie risicofactoren, sectie 4.1).

11.1.2 Interne factoren

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

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

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

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

- d) Investeringsbudget: de voorziene netto-investeringen voor het volgende boekjaar voor een bedrag van 81 miljoen € worden in specien betaald. Het betreft voornamelijk de betalingen voor de ontwikkelingsprojecten (zie sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014).

- e) Financiële hypothesen:

- Gemiddelde thesaurie van 1 miljoen €.
- Het model laat de controle toe van een schuld ratio van maximum 65% ten opzichte van de waarde van de activa.
- De schommelingen van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de financiële schuld (IAS 39) werden niet verwerkt in het model, omdat ze geen invloed hebben op het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40, en ze niet te parametriseren zijn. Deze zijn dus voor nul in de vooruitzichten hieronder opgenomen.

11.2 Vooruitzichten

De raad van bestuur blijft met zeer grote aandacht de evolutie van de economische en financiële context volgen, alsook de eventuele invloed ervan op de activiteiten van de 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 economische conjunctuur. Merk op dat de huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels het meest conjunctuurgevoelig zijn.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten 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 464 miljoen €, waarvan slechts 56 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2014/2015. Heden zijn de opgenomen bedragen op de kredietlijnen bijna volledig ingedekt door indekkingsinstrumenten (interest rate swaps, caps of collars).
- Met een geconsolideerde schuldgraad van 44,9% op 30 juni 2014 (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 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 30 juni 2014 op ongeveer 228 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 209 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdsspanne van vier jaar – merk op dat hiervan 23 miljoen € in principe het voorwerp zal uitmaken van een financiering door uitgifte van nieuwe Aedifica-aandelen) alsook nieuwe investeringen uit te voeren.

Rekening houdend met het voorgaande en met de hypothesen hierboven (zie sectie 11.1) voorziet de raad van bestuur voor het boekjaar 2014/2015, op basis van de thans voorziene samenstelling van de vastgoedportefeuille en behoudens onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van een huuromzet ten bedrage van 46,3 miljoen €. Dit zou leiden tot een resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 van 22,1 miljoen €, of van 2,15 € per aandeel, wat een brutodividenduitkering van 1,93 € per aandeel mogelijk zou maken; dit is een stijging ten opzichte van het door de raad van bestuur voorgestelde dividend voor het boekjaar 2013/2014. Het nettoresultaat bedraagt op deze basis 22,1 miljoen €. De (statutaire) beschikbare reserves die berekend worden in overeenstemming met het artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 zouden 10,1 miljoen € bedragen.

11.3 Belangrijke opmerking betreffende de vooruitzichten

De vooruitzichten hierboven zijn projecties waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de vastgoed- en de financiële markt. Zij houden geen verbintenis in hoofde van de vennootschap in en maken niet het voorwerp uit van een revisorale controle. De commissaris, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door de Heer Jean-François Hubin, heeft echter het volgende rapport afgeleverd (dit rapport wordt getrouw weergegeven en, voor zover Aedifica er kennis van heeft, is geen enkel feit weggelaten dat de weergegeven informatie bedrieglijk of misleidend zou maken):

“In onze hoedanigheid als commissaris van de vennootschap en in toepassing van het Reglement (EG) n°809/2004 van de Europese Commissie van 29 april 2004, hebben we het huidig verslag opgemaakt over de ramingen van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van de vennootschap vervat in hoofdstuk 11 van hun jaarverslag zoals goedgekeurd op 25 augustus 2014 door de Raad van Bestuur van de vennootschap. De assumpties vervat in hoofdstuk 11.1 leiden tot de volgende ramingen van het resultaat (exclusief IAS 39 en IAS 40) voor het boekjaar 2014-2015.

— Datum: 30 juni 2015

Netto courant resultaat: 22,1 miljoen €

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De geconsolideerde financiële ramingen en de belangrijke hypothesen die aan de grondslag liggen van de financiële ramingen, zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur van de vennootschap in overeenstemming met de richtlijnen van Reglement (EG) n° 809/2004.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel tot uitdrukking te brengen over de geconsolideerde financiële ramingen, zoals vereist door Bijlage I, punt 13.2 van het Reglement (EG) n°809/2004. We zijn niet vereist, noch geven we een opinie over de mate waarin het resultaat behaald kan worden of over de onderliggende hypothesen van de ramingen.

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gerelateerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm “International Standard on Assurance Engagements 3400” met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden

omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Aedifica NV toegepast.

We hebben onze werkzaamheden dusdanig gepland en uitgevoerd met als doel om alle informatie en verduidelijkingen te verkrijgen die noodzakelijk zijn om ons in staat te stellen redelijke zekerheid te verkrijgen dat de ramingen opgemaakt werden op basis van de vermelde hypothesen.

Aangezien de financiële ramingen en hypothesen waarop ze zich baseren gerelateerd zijn aan de toekomst en bijgevolg kunnen beïnvloed worden door onvoorziene omstandigheden, kunnen we ons niet uitspreken over in welke mate de werkelijke resultaten zullen overeenstemmen met degene die opgenomen zijn in de financiële ramingen. Deze verschillen kunnen belangrijk zijn.

Oordeel

Naar ons oordeel:

- (i) zijn de financiële ramingen naar behoren opgesteld op basis van de bovenvermelde hypothesen, en
- (ii) is de boekhoudkundige grondslag voor de opstelling van deze ramingen in overeenstemming met de waarderingsregels van Aedifica NV zoals toegepast voor de geconsolideerde jaarrekening van 2013-2014.

Brussel, 25 augustus 2014

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCBVA,
Commissaris vertegenwoordigd door
Jean-François Hubin, Vennoot”

12. Belangenconflicten

Een belangenconflict heeft zich voorgedaan in de loop van het boekjaar en wordt hieronder verduidelijkt.

Raad van bestuur van 2 september 2013: vergoeding van het uitvoerend management

“In toepassing van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen melden de heer Jean Kotarakos en de heer Stefaan Gielens dat ze een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met het bedrijf en dat ze de commissaris op de hoogte zullen brengen. Ze verlaten de vergadering.

De heer Pierre Iserbyt, voorzitter van het benoemings- en bezoldigingscomité, brengt

verslag uit aan de raad over de beraadslagingen van het comité dat voorstelt om de bruto variabele vergoeding voor de leden van het uitvoerend management als volgt te bepalen:

- (i) De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2012/2013 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag ten bedrage van maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. Het voorstel met betrekking tot de effectieve bedragen steunt op een globale waardering door het comité zoals de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag 2011/2012 vermeld zijn en die in de wijzigingen van beheersovereenkomsten die op 3 september 2012 ondertekend zijn, opgenomen zijn. Ter herinnering: de vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en vóór IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 80% gerealiseerd wordt. Nog ter herinnering: de criteria (en hun weging) die zijn weerhouden voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (35%), de groei van de vastgoedportefeuille (35%), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (10%), de bezettingsgraad (10%) en het management van het team (10%). Het comité is van oordeel dat het uitvoerend management de doelstellingen die werden opgelegd, heeft gehaald. Het comité heeft dan ook beslist 137.000 € aan de CEO en 99.000 € aan de CFO toe te kennen als variabele vergoeding.

- (ii) Voor het boekjaar 2013/2014 stelt het comité voor het maximumbedrag van de variabele vergoeding vast te leggen op 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en vóór IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal bepaald worden in functie van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die door de raad van bestuur

81 Mio €

geplande investeringen voor het volgende boekjaar

worden vastgesteld en beoordeeld. Het comité stelt voor dat deze doelstellingen vastgesteld worden in functie van criteria die afgewogen worden volgens hun belang. De criteria die zijn weerhouden voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (25%), de groei van de vastgoedportefeuille (25%), de huurgelden (10%), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (10%), de bezettingsgraad (10%) en het management van het team (20%).

(iii) Voor het boekjaar 2014/2015 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, zal bedragen op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden.

Daarnaast informeert de heer Pierre Iserbyt de raad van bestuur dat het benoemings- en bezoldigingscomité voorstander is van een aanpassing van de vaste uitkering van het uitvoerend management en stelt voor om, bovenop de contractueel vastgestelde indexatie, hiervoor een jaarlijks brutobedrag van 20.156,50 € toe te kennen aan de CEO en aan de CFO.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed. De heer Jean Kotarakos en de heer Stefaan Gielens vervoegen opnieuw de vergadering en nemen kennis van de beslissing van de Raad.”

13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal

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

Bij beslissing van de raad van bestuur van 12 juni 2014 (zie sectie 2 van dit geconsolideerde beheersverslag), werd het kapitaal, binnen het toegestane kapitaal, verhoogd met 12.158.952 € om het van 254.292.531,52 € te brengen op 266.451.483,52 € via een inbreng in natura. 258.475 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitge-

geven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen.

Bij beslissing van de raad van bestuur van 30 juni 2014 (zie sectie 2 van dit geconsolideerde beheersverslag), werd het kapitaal, binnen het toegestane kapitaal, verhoogd met 4.000.000 € om het van 266.451.483,52 € te brengen op 270.451.483,52 € via een inbreng in natura. 86.952 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen.

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

14. Leefmilieu, sociale, ethische en maatschappelijke aspecten

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

14.1 Leefmilieu-aspecten

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

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

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

Carbon
Hotels en andere -
Genk (België)



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

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

De regelgeving met betrekking tot de energieprestaties van de gebouwen (EPB) legt voor nieuwe bouwwerken die vergunningsplichtig zijn de opmaak van een dossier betreffende de energieprestaties op. Voor de bestaande gebouwen heeft de regelgeving een certificaat ingevoerd dat de energieprestatie van elk gebouw in kaart brengt en dat een prestatiecoëfficiënt voor elk gebouw vermeldt. Voor de gebouwen waarvoor

Aedifica zelf het vastgoedbeheer waarneemt (rechtstreeks of onrechtstreeks via externe beheerders), werd een programma uitgevoerd om deze certificaten te bekomen. Voor de gebouwen waarvoor de huurder het technisch en vastgoedbeheer voor zijn rekening neemt, heeft Aedifica de huurder gewezen op het belang van het bekomen van de nodige certificaten.

Bij renovaties van appartementsgebouwen vervangt Aedifica bij voorkeur de verwarmingssystemen op stookolie door systemen op aardgas en streeft zij naar een verbetering van de totale thermische isolatie van de gebouwen (niveau K).

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

14.2 Sociale aspecten

De raad van bestuur van Aedifica bestaat uit 11 bestuurders, van wie 4 vrouwen en 7 mannen. De genderdiversiteit zoals vereist door de wet van 28 juli 2011 (tot wijziging van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 met betrekking tot de stroomlijning van de werking en het beheer van de Nationale Loterij om de aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, beursgenoteerde bedrijven en de Nationale Loterij te garanderen) is derhalve reeds vervuld in de huidige configuratie van de raad van bestuur met een ratio van 36% die aldus boven de drempel van één derde zit (opgelegd door de wet vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2017 begint). Deze belangrijke vertegenwoordiging van vrouwen werd opgemerkt door meerdere studies in verband met genderdiversiteit in de beheersorganen van de Belgische bedrijven (zie met name de artikelen uit De Morgen van 18 oktober 2012, uit L'Echo van 2 maart 2011, uit De Tijd van 26 juni 2010 en uit Expertise News van 4 december 2009).

Aedifica zet zich in om de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers te bevorderen door hen een aangepaste, motiverende en comfortabele werkomgeving aan te bieden die erop gericht is de talenten van haar medewerkers tot uiting te brengen en diversiteit en gelijkheid van kansen te bevorderen. Op 30 juni 2014 bestond de ploeg uit 36 voltijdse equivalenten, zijnde 38 personen (31 op 30 juni 2013), waarvan 21 vrouwen en 17 mannen, en waarvan 23 bedienden en 15 arbeiders. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 13 uur opleiding per voltijdse

equivalent genoten (8 uur op 30 juni 2013). De gemiddelde leeftijd bedraagt 41 jaar (gelijk aan die op 30 juni 2013).

Aedifica valt onder de paritaire comités 100 (arbeiders) en 218 (bedienden). Het niveau van de bezoldiging die Aedifica aan haar medewerkers aanbiedt, houdt rekening met het marktniveau voor gelijkaardige functies. Tijdens het boekjaar 2013/2014 gold een niet-recurrent bonusplan dat gekoppeld was aan de resultaten van de onderneming, zoals reeds sinds 2008/2009 het geval was. Daarenboven worden andere voordelen geboden zoals een groepsverzekering met vaste bijdrage en een hospitalisatieverzekering.

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

14.3 Ethische en maatschappelijke aspecten

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

De investeringen van Aedifica beantwoorden aan de verschillende noden van de bevolking op vlak van huisvesting. Aedifica draagt onder andere bij aan de vernieuwing van sommige stadswijken (zoals bijvoorbeeld door de renovatie van het gebouw Hoogstraat in Brussel, of door de bouw van een residentieel gebouw aan de Leuvense Steenweg in Schaarbeek op een vroegere industriële site). Aedifica beantwoordt tevens aan de uitdaging van de vergrijzing van de bevolking via haar investeringsbeleid in de huisvesting voor senioren. Daarenboven is Aedifica eigenaar van meerdere geklasseerde gebouwen (Residentie Palace en het gebouw Lombardstraat in Brussel, een deel van het hotel Martin's Brugge, een deel van het hotel Martin's Klooster in Leuven), en draagt zo bij tot het behoud van het erfgoed.

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

Aedifica nam deel aan het debat met betrekking tot vastgoedbevaks (via de werkgroep vastgoedbevaks die binnen de Belgian Association of Asset Managers of BEAMA georganiseerd is) en aan de nieuwe wetgeving betreffende de gereglementeerde vastgoed-

vennootschappen, en is lid van de Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen (BVBV). Aedifica is eveneens lid van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) en sponsort de beleggingsfederaties en -verenigingen VFB en Investa.

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

15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding

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

15.1 De kapitaalstructuur

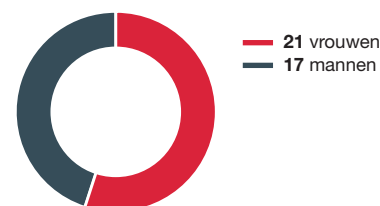
15.1.1 Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 30 juni 2014 bedraagt het kapitaal 270.451.483,52 €. Het wordt vertegenwoordigd door 10.249.117 aandelen, die ieder 1/10.249.117^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen.

15.1.2 Rechten en plichten die aan Aedifica-aandelen verbonden zijn

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten, met eventuele uitzondering van het recht op dividend dat pro rata temporis kan worden toegekend

Genderdiversiteit bij Aedifica



naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen. In dit geval moeten deze nieuwe aandelen bovendien nominatief blijven tot op het ogenblik van de uitkering van het dividend. Aangaande deze rechten en plichten past het in de eerste plaats te verwijzen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving, zoals vermeld in het Wetboek van Vennootschappen, in het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks en in de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (hierna de “nieuwe ICB-wet” genoemd). Tevens moet verwezen worden naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk “permanente documenten” van dit jaarlijks financieel verslag).

15.2 Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van Aedifica is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen.

Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 87 van de “nieuwe ICB-wet” erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Alle 10.249.117 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt).

15.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

Aedifica heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten

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

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

15.5 Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Op 30 juni 2014 bezat Aedifica 34 eigen aandelen (deze hebben een boekwaarde van 56 k€ en werden in 2006 naar aanleiding van fusies verworven) waarvan het stemrecht opgeschort is overeenkomstig artikel 622 van het Wetboek van Vennootschap-

pen. Dit aantal is onveranderd op de datum van dit verslag. Er is geen andere beperking van de uitoefening van het stemrecht.

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

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

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

15.7.1 Benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan

Volgens artikel 11 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor een maximale duur van drie jaar benoemd door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herkiesbaar.

Het mandaat van de uittreedende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

Ingeval één of meerdere mandaten opgevolgen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in de vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

De bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een andere, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

15.7.2 Statutenwijzigingen

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

15.8 Bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Volgens artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 180.000.000,00 € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen, en zoals uitgelegd in toelichting 38 van de jaarrekening. Het saldo van het toegelaten kapitaal bedraagt 91.109.553 €.

Bovendien kan Aedifica, volgens artikel 6.2 van de statuten, haar eigen aandelen verwerven door aankoop, of ze in pand nemen, in overeenstemming met de voorwaarden waarin werd voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de FSMA. De eigen aandelen die op 30 juni 2014 in pand genomen zijn, zijn beschreven in sectie 10 van dit geconsolideerd beheersverslag.

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

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

De kredietovereenkomsten die op 23 januari 2012 en 19 juni 2014 met KBC Bank zijn gesloten, bevatten een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van de aandeelhouderstructuur

plaatsvindt die een invloed kan hebben op de samenstelling van de bestuursorganen of op de globale risicoappreciatie door de bank.

De kredietovereenkomst die op 26 juni 2013 met Bank LB Lux is gesloten (waarvan de activiteit op 1 juli 2014 is overgenomen door haar moedervennootschap Bayerische Landesbank), bevat een clause van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt. De controle wordt beschreven met verwijzing naar de deelneming in het kapitaal van Aedifica (meer dan 50%) of met verwijzing naar het recht of de mogelijkheid om, direct of indirect, het beheer van de vennootschap of de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren.

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

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

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

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

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

16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op het vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité

Het auditcomité van de bevak bestaat uit vier niet-uitvoerende bestuurders, van wie twee die beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zowel de Heer Jean-Louis Duplat als Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard (permanent vertegenwoordiger van Re-Invest NV):

- 1° hebben nooit, noch in een daarmee verbonden vennootschap of persoon, een mandaat van uitvoerend lid van het bestuursorgaan of een functie van lid van het directiecomité of van persoon belast met het dagelijks bestuur uitgeoefend;
- 2° hebben het maximale aantal van 3 op een volgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder niet overschreden en zijn niet lager dan 12 jaar als niet-uitvoerend bestuurder in functie;
- 3° hebben geen deel uitgemaakt van het leidinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon. Bovendien zijn ze niet bediende van Aedifica, of van een vennootschap, of een persoon verbonden met Aedifica geweest;
- 4° ontvangen geen vergoeding of ander belangrijk voordeel van vermogensrechtelijke aard van de vennootschap of van een daarmee verbonden vennootschap of persoon, buiten de tantièmes en de vergoeding die zij eventueel ontvangen of hebben ontvangen als niet-uitvoerend lid van de raad van bestuur;
- 5° bezitten geen maatschappelijke rechten die het kapitaal van Aedifica vertegenwoordigen;
- 6° hebben geen significante zakelijke relatie of hebben in het voorbije boekjaar geen significante zakelijke relatie gehad met Aedifica of met een daarmee verbonden vennootschap of persoon, noch rechtstreeks noch als vennoot, als aandeelhouder, lid van het bestuursorgaan of lid van het lei-

dinggevend personeel in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, van een vennootschap of persoon die een dergelijke relatie onderhoudt;

- 7° zijn in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer geweest van een externe auditor van Aedifica of van een vennootschap of persoon verbonden aan Aedifica;
- 8° zijn geen uitvoerend lid van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin de heer Stefaan Gielens en/of de heer Jean Kotarakos in de hoedanigheid van niet-uitvoerend lid van het bestuursorgaan of als lid van het toezichthoudende orgaan zetelen, en hebben geen andere belangrijke banden met de heer Stefaan Gielens en/of de heer Jean Kotarakos uit hoofde van functies bij andere vennootschappen of organen;
- 9° hebben geen echtgenoot, wettelijk samenwonende partner of bloed- of aanverwanten tot de tweede graad die in Aedifica of in een daarmee verbonden vennootschap of persoon een mandaat uitoefenen als lid van het bestuursorgaan, lid van het directiecomité, persoon belast met het dagelijks bestuur of lid van het leidinggevend personeel, in de zin van artikel 19, 2° van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven, of die zich in een van de andere in de hierboven beschreven gevallen bevinden;
- 10° onderhouden geen enkele relatie met Aedifica die van aard zou zijn, zijn/haar onafhankelijkheid in gevaar te brengen.

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

17. Verklaring inzake corporate governance

De verklaring inzake corporate governance (met inbegrip van het remuneratieverslag en de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en voor het risicobeheer) wordt gegeven in het hoofdstuk "Verklaring inzake corporate governance", op pagina 94 tot 109 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 25 augustus 2014.

EPRA¹



1. Deze gegevens zijn niet vereist door de Vastgoedbevak-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een controle door de FSMA.



11 %

gewicht in de
Belgische EPRA index

2,05 €/aandeel

EPRA Resultaat

2 %

EPRA
Leegstandsgraad

EPRA

Sinds 18 maart 2013 is het Aedifica-aandeel opgenomen in de “FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index”. Bij het laatste kwartaalnazicht in maart 2013 van de samenstelling van deze indexen voldeed het Aedifica-aandeel 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 85 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van meer dan 120 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

De opname in de EPRA-index is altijd een doelstelling geweest voor Aedifica, in het bijzonder na de succesvolle kapitaalverhoging van eind 2012. Dit is een erkenning van haar permanente streven naar verbetering en zal het gemakkelijker maken om nieuwe investeerders, die willen bijdragen aan het succes van de vennootschap, aan te trekken. Dit komt tot uiting in het gemiddelde dagelijkse verhandelde volume van het aandeel Aedifica, dat in een paar maanden tijd verdubbeld is (5.000 aandelen over het boekjaar

2011/2012 tegen ongeveer 10.500 aandelen over het boekjaar 2012/2013).

Aedifica is opgenomen in de Europese index met een gewicht van ongeveer 0,3% en in de Belgische index met een gewicht van ongeveer 11%.

Tussen 6 december 2012 (42,00 € - zijnde de laatste slotkoers vóór de notering van de nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging van december 2012) en 7 maart 2013 (45,50 €), datum van publicatie van de aankondiging van de opname van Aedifica in de EPRA-index, is de beurskoers van Aedifica met 8% gestegen; tussen 7 maart 2013 en 30 juni 2014 (50,00 €) is de koers van het Aedifica-aandeel nog verder gestegen met 10%.

De raad van bestuur van de European Public Real Estate Association (“EPRA”) publiceerde in augustus 2011 een update van het rapport getiteld “EPRA Reporting: Best Practices Recommendations” (“EPRA Best Practices”). Het rapport is beschikbaar op de website van EPRA (www.epra.com).

Dit rapport bevat aanbevelingen voor de belangrijkste indicatoren van de financiële prestatie voor beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen. Aedifica sluit zich aan bij de tendens om de rapportering te standaardiseren met het oog op een betere kwaliteit en vergelijkbaarheid van de informatie en stelt het merendeel van de door EPRA aanbevolen indicatoren beschikbaar van de investeerders.



“De opname in de EPRA-index is altijd een doelstelling geweest, in het bijzonder na de succesvolle kapitaalverhoging van eind 2012. Dit is een erkenning van ons permanente streven naar verbetering, en zal het gemakkelijker maken om nieuwe investeerders aan te trekken die willen bijdragen aan het succes van Aedifica.”

Stefaan Gielens, CEO

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	30 juni 2014	30 juni 2013
EPRA Resultaat (in €/aandeel)	2,05	1,95
EPRA NAW (in €/aandeel)	42,45	40,24
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	38,51	36,95
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2	5,2
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2	5,2
EPRA Leegstandsgraad (in %)	2	2
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	23	24
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	22	24

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

		30 juni 2014	30 juni 2013
EPRA Resultaat	x 1.000 €	20.315	17.004
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten	€ / aandeel	2,05	1,95
EPRA NAW	x 1.000 €	435.034	398.452
Netto Actief Waarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn	€ / aandeel	42,45	40,24
EPRA NNNAW	x 1.000 €	394.693	365.949
EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	€ / aandeel	38,51	36,95
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,2	5,2
Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ("passing rents") op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
EPRA Aangepast NIR	%	5,2	5,2
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen			
EPRA Leegstandsgraad	%	2	2
Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille			
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)	%	23	24
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de kosten van de grond			
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)	%	22	24
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS resultaten verminderd met de directe kosten van de niet verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de kosten van de grond			

EPRA Resultaat (x1.000 €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekeningen	21.385	27.671
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-3.816	-9.013
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	0	-54
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	2.990	-1.600
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-244	0
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA Resultaat (aandeelhouders van de groep)	20.315	17.004
Aantal aandelen	9.917.093	8.715.370
EPRA Resultaat per aandeel (EPRA EPS in €/aandeel)	2,05	1,95

EPRA Netto Actief Waarde (NAW) (x1.000 €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	397.075	365.949
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	38,74	36,95
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	397.075	365.949
Toe te voegen:		
(i) Herwaardering aan reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	0
(ii) Herwaardering aan reële waarde van de vorderingen financiële leasing	0	0
(iii) Herwaardering aan reële waarde van de activa bestemd voor verkoop	0	0
Uit te sluiten:		
(iv) Reële waarde van de financiële instrumenten	38.203	32.503
(v.a) Uitgestelde belastingen	-244	0
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAW (aandeelhouders van de groep)	435.034	398.452
Aantal aandelen	10.249.083	9.902.998
EPRA NAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	42,45	40,24

EPRA Triple Netto Actief Waarde (NNNAW) (x1.000 €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
EPRA NAW (aandeelhouders van de groep)	435.034	398.452
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-38.203	-32.503
(ii) Reële waarde van de schuld	-2.382	0
(iii) Uitgestelde belastingen	244	0
EPRA NNNAW (aandeelhouders van de groep)	394.693	365.949
Aantal aandelen	10.249.083	9.902.998
EPRA NNNAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	38,51	36,95

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA aangepast NIR (x1.000 €)

	30 juni 2014					
	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toe-wijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	482.401	210.128	73.260	19.191	0	784.980
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	-19.191	0	-19.191
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	482.401	210.128	73.260	0	0	765.789
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	13.584	5.707	2.191	0	0	21.482
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	495.985	215.835	75.451	0	0	787.271
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	28.725	12.425	4.564	0	0	45.714
Vastgoedkosten ¹ (-)	-23	-4.447	-39	-69	-106	-4.684
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	28.702	7.978	4.525	-69	-106	41.030
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	0	0	0	0	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	28.702	7.978	4.525	-69	-106	41.030
EPRA NIR (in %)	5,8	3,7	6,0	0,0	-	5,2
EPRA aangepast NIR (in %)	5,8	3,7	6,0	0,0	-	5,2

	30 juni 2013					
	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toe-wijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	343.550	197.689	72.972	28.633	0	642.844
Activa bestemd voor verkoop (+)	0	0	0	0	0	0
Projectontwikkelingen (-)	0	0	0	-28.633	0	-28.633
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	343.550	197.689	72.972	0	0	614.211
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	8.767	5.577	2.181	0	0	16.525
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	352.317	203.266	75.153	0	0	630.736
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	20.404	12.177	4.788	0	0	37.369
Vastgoedkosten ¹ (-)	0	-4.282	-17	-68	-100	-4.467
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	20.404	7.895	4.771	-68	-100	32.902
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	0	0	0	0	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	20.404	7.895	4.771	-68	-100	32.902
EPRA NIR (in %)	5,8	3,9	6,3	0,0	-	5,2
EPRA aangepast NIR (in %)	5,8	3,9	6,3	0,0	-	5,2

1. De perimeter van de uit te sluiten vastgoedkosten voor de berekening van de EPRA Netto Initieel Rendement wordt vastgelegd in de EPRA Best Practices en stemt niet overeen met de "vastgoedkosten" zoals ze in de geconsolideerde IFRS-rekeningen worden voorgesteld.

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens (x1.000 €)

	30 juni 2014						
	Bruto huurin- komsten	Nettohuur- inkomsten	Huurbare opper- vlaktes (in m²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huur- waarde (GHW) op leegstand	Geschatte huur- waarde (GHW)	EPRA Leegstands- graad (in %)
Segment							
Huisvesting voor senioren	24.565	24.546	235.232	28.725	0	32.809	0
Appartementsgebouwen	12.024	7.126	101.626	12.425	947	12.238 ⁴	8
Hotels en andere	4.132	4.094	39.208	4.564	63	4.312	1
Niet toewijsbaar	0	-69					
Transacties tussen segmenten	-108	-106					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	40.613	35.591	376.065	45.714	1.010	49.359	2
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2013/2014	0	0					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	40.613¹	35.591²					
	30 juni 2013						
	Bruto huurin- komsten	Nettohuur- inkomsten	Huurbare opper- vlaktes (in m²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huur- waarde (GHW) op leegstand	Geschatte huur- waarde (GHW)	EPRA Leegstands- graad (in %)
Segment							
Huisvesting voor senioren	19.517	19.517	166.969	20.404	0	23.527	0
Appartementsgebouwen	12.129	7.373	98.476	12.177	866	11.553 ⁴	7
Hotels en andere	4.535	4.517	39.208	4.788	0	4.294	0
Niet toewijsbaar	0	-68					
Transacties tussen segmenten	-101	-100					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	36.080	31.239	304.653	37.369	866	39.374	2
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2012/2013	3	3					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	36.083¹	31.242²					

1. Het totaal van de "brutohuurinkomsten over de periode" dat in de EPRA *Best Practices* wordt bepaald, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "nettohuurresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

2. Het totaal van de "nettohuurinkomsten over de periode" dat bepaald wordt in de EPRA *Best Practices*, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

3. Lopende huur op de datum van de afsluiting, vermeerderd met de toekomstige huur op contracten die op 30 juni 2013 of op 30 juni 2014 waren getekend.

4. Deze GHW houdt geen rekening met een gemeubelde bezetting.

Vastgoedbeleggingen - Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (x1.000 €)

	30 juni 2014					30 juni 2013	
	Nettohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Acquisities	Verkoop	In exploitatie	Nettohuur- inkomsten ¹	Nettohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Evolutie van de nettohuur- inkomsten bij ongewijzigde portefeuille
Segment							
Huisvesting voor senioren	19.404	3.140	0	2.002	24.546	19.111	2%
Appartementsgebouwen	6.831	295	0	0	7.126	7.373	-7%
Hotels en andere	4.063	31	0	0	4.094	4.487	-9%
Niet toewijsbaar	-69	0	0	0	-69	-68	1%
Transacties tussen segmenten	-106	0	0	0	-106	-100	6%
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	30.123	3.466	0	2.002	35.591	30.803	-2%
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2013/2014					0	3	
Gebouwen bestemd voor verkoop					0	0	
Andere aanpassingen					0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie					35.591	30.806	

1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie aangehouden gedurende 2 opeenvolgende boekjaren. Het totaal van de "nettohuurinkomsten over de periode" dat bepaald wordt in de EPRA Best Practices, gereconcilieerd met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening, komt overeen met het "operationeel vastgoedresultaat" in de geconsolideerde IFRS-rekeningen.

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens (x1.000 €)

	30 juni 2014			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIR (in %)	Omslagpercentage (in %) ¹
Segment				
Huisvesting voor senioren	482.401	5.896	5,8	12
Appartementsgebouwen	210.128	-145	7,2	-9 ¹
Hotels en andere	73.260	-99	6,0	-7
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	765.789	5.562	5,2	5
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	19.191	-1.836		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	784.980	3.816		

	30 juni 2013			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIR (in %)	Omslagpercentage (in %) ¹
Segment				
Huisvesting voor senioren	343.550	7.347	5,8	13
Appartementsgebouwen	197.689	-82	3,9	-13 ¹
Hotels en andere	72.972	-1.017	6,3	-12
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	614.211	6.248	5,2	3
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	28.633	2.765		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	642.844	9.013		

1. Dit omslagpercentage houdt geen rekening met een gemeubelde bezetting van sommige appartementen.

Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

	30 juni 2014			
	Gemiddelde resterende duur ¹ (in jaren)	Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (x1.000€)		
		Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
Segment				
Huisvesting voor senioren	24	0	0	28.725
Appartementsgebouwen	2	9.092	2.722	611
Hotels en andere	29	189	63	4.312
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	19	9.189	2.877	33.648

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld (in miljoen €)

30 juni 2014								
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interessen	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkings- datum	Verhuurde oppervlakte (in m ²)	% Voorver- huurd	GHW na afloop
Totaal	19,4	205,4	3,2	228,0	2017/2018	±112.000	96	13,3

30 juni 2013								
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interessen	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkings- datum	Verhuurde oppervlakte (in m ²)	% Voorver- huurd	GHW na afloop
Totaal	24,5	147,0	4,4	175,9	2015/2016	±87.000	96	10,5

De verdeling van deze projecten wordt in sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag hierbij gegeven.

EPRA Kostratio's (x1.000 €)

	30 juni 2014	30 juni 2013
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-9.524	-8.696
Met verhuur verbonden kosten	-62	-147
Recuperatie van vastgoedkosten	36	40
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.510	-1.565
Technische kosten	-933	-942
Commerciële kosten	-549	-486
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-162	-126
Beheerkosten vastgoed	-717	-684
Andere vastgoedkosten	-1.187	-1.078
Algemene kosten van de vennootschap	-4.202	-3.855
Andere operationele opbrengsten en kosten	32	147
EPRA Kosten (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-9.254	-8.696
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	162	
EPRA Kosten (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-9.092	-8.696
Brutohuurinkomsten (C)	40.675	36.230
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	23 %	24 %
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	22 %	24 %
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures)	30	33

Aedifica activeert interne architectkosten.

VASTGOEDVERSLAG





785 Mio €

reële waarde van
vastgoedbeleggingen

19 jaar

gemiddelde resterende duur
van de huurovereenkomsten

5,9 %

gemiddeld
brutorendement
in reële waarde

FASTGOED- VERSLAG

1. De vastgoedmarkt

Bij de lectuur van secties 1.1 en 1.3 van dit hoofdstuk moet er rekening mee gehouden worden dat op het ogenblik van de redactie ervan de gegevens betreffende de vastgoedmarkt, zoals weergegeven door de FOD Economie, slechts beschikbaar waren tot 31 maart 2014.

1.1 De residentiële markt¹

De omzet op de residentiële secundaire markt stagneert: sinds 2010 wordt bij verkoop onder registratierechten voor eengezinswoningen, appartementen en bouwgronden jaarlijks omtrent 29 miljard € behaald. De strengere kredietpolitiek van de financiële instellingen ten gevolge van de Bazel III-richtlijnen weegt steeds meer door op de activiteit. Een tweede fenomeen dat zich in de loop van 2013 doorzette, was de stijging van de reële rente, die sterk bepalend is voor zowel de activiteit als de prijsvorming. De basisrente voor hypothecaire leningen nam in de loop van 2013 licht toe, van 3,4% tijdens het eerste semester tot 3,74% op het einde van het jaar. De inflatie startte daarentegen aan 1,46% in januari om af te glijden tot 0,97% in december. Dit betekent dat de reële rente, het verschil tussen beide, opliep van 1,98% in januari tot 2,77% in december. Tussen oktober 2010 en oktober 2012 situeerde deze reële rente zich quasi de hele tijd onder 1%.

1. Op 11 augustus 2014 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

Vergeleken met 2012 en met het respectieve meest recente hoogtepunt noteren we een daling van de activiteit bij de woonhuizen met 2% en met 8% (2011), voor de appartementen met 2% en 5% (2010), voor bouwgronden met 7% en 41,5% (2005), voor begonnen eengezinswoningen met 8% en 29% (2006) en voor begonnen appartementen met 9% en 28% (2006).

Als we de som maken van enerzijds de verkopen van bestaande en anderzijds de begonnen eengezinswoningen en appartementen dan behelst dit in 2013 in Vlaanderen nog 39 huishoudens per duizend tegenover 45 in 2006, in Wallonië 28 tegenover 35 in 2007 en in Brussel 25 tegenover 32 in 2006. Dit houdt in dat de vraag naar huurwoningen een forse toename kent en dat ook steeds meer gezinnen met een hoger inkomen zich voor langere termijn op de huurmarkt begeven.

De prijzen blijven nog positief evolueren: in 2013 noteren we nog een stijging met 1,1% voor de eengezinswoningen, met 2,4% voor de appartementen en met 2,7% voor de bouwgronden. Enkel de appartementen aan de kust registreren een lichte daling (-1,5%), terwijl het Vlaamse hinterland een opstoot kent met 4,5%.

Over dertig jaar beschouwd tussen 1983 en 2013 zijn de prijzen voor woonhuizen vermenigvuldigd met 6,45 wat gemiddeld een cumulatieve jaarlijkse stijging oplevert met 6,4% tegenover een gemiddelde inflatie met 2,2%. Als we de belangrijkste multiplicatoren bekijken, zien we tijdens deze periode enerzijds de stijging van de consumptieprijs index (+92,43%) en van de koopkracht (excl. inflatie) van de gezinnen (+57,37%). Anderzijds zien we de stijging van de ontleningscapaciteit door de daling van de interestvoeten (+94,25%) en de evolutie van de looptijd van de lening (+9,62%). Als we deze vier factoren met elkaar vermenigvuldigen (1,9243 x 1,5737 x 1,9425 x 1,0962) levert dit als resultaat op dat de index, 100 in 1983, is geëvolueerd tot 645 in 2013 of amper 0,5% boven de vastgestelde prijsevolutie bij de verkopen (642). Over 100 jaar beschouwd (1913-2013) zijn de prijzen voor eengezinswoningen ver-

> 2.000
eenheden

stijging van het aantal
ROB en RVT-bedden in
2013 in België

8 Mio

bevolking ouder dan
75 jaar in Duitsland

+ 2,4 %

stijging van de prijzen in België
van de appartementen



“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.”

menigvuldigd met een factor van x 786 wat een vergelijkbare cumulatieve jaarlijkse stijging brengt van 6,89% tegenover een gemiddelde inflatie van 5,59%.

Nu we inmiddels terug zijn aanbeland op historisch lage rentevoeten, zal de komende prijsevolutie sterk vertragen. De verwachting is dat de rente nog langere tijd laag blijft, maar de te verwachten impuls van inflatie en koopkracht blijft eveneens beperkt.

Het belangrijkste knelpunt, nu de financiële instellingen eerder voor leningen opteren omtrent 80% van de aankoop prijs, is het noodzakelijke startkapitaal. Rekening houdend met registratierechten en overige transactiekosten kunnen we vooropstellen dat de koper over omtrent 30% van de aankoop prijs dient te beschikken als startkapitaal. Ouders en grootouders waren hierbij traditioneel een belangrijk hulp. De langere levensverwachtingen en vaak de erosie van hun kapitaal om in eigen levensbehoeften te voorzien, hebben als effect dat jongeren hun eerste aankoop van een woning moeten uitstellen en, zoals eerder gesteld, langer op de huurmarkt zullen vertoeven.

1.2 De markt van de gemeubelde appartementen

De markt van gemeubelde appartementen in België wordt gekenmerkt door een versnippering op het vlak van de uitbaters en een zeer gevarieerd aanbod (van een eenvoudige verhuring van gemeubelde appartementen tot een verhuring waarbij verschillende diensten worden aangeboden, of nog een verhuring op zeer korte termijn (een dag) tot een klassieker verhuring op maandbasis, enz.). Bovendien wordt deze markt gekenmerkt door een gebrek aan transparantie. Deze deelmarkt is, voor zover Aedifica bekend, nog niet het voorwerp geweest van onafhankelijke marktstudies.

De activiteit van de verhuring van gemeubelde appartementen onderscheidt zich in het geval van Aedifica 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.

De evolutie van de markt 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. Minstens is er sprake van een fenomeen van verhoogde volatiliteit van zowel de bezettingsgraden als de tarieven.

In het Vlaamse Gewest is deze verhuring van gemeubelde appartementen voorwerp van een wettelijke reglementering in het kader van het Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies. In het Brussels Gewest werd recent ook een ordonnantie aangenomen waarin de gemeubelde verhuring van appartementen met dienstverlening in een regelgevend kader voor toeristische logies wordt opgenomen (Ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies).

1.3 De markt van de huisvesting voor senioren

1.3.1 België¹

In België is het totaal aantal ROB en RVT-bedden in 2013 toegenomen met ruim 2.000 eenheden tot 134.297. We moeten teruggaan tot 2002 om nog dergelijke sprong te zien. Volgens de meeste studies blijft deze groei echter vaak aan de ondergrens van wat als jaarlijkse bijkomende behoefte wordt vooropgesteld. Bij vele studies wordt echter

enkel uitgegaan van de groeivoorzichten van bijvoorbeeld het aantal 65-plussers dat tussen 2013 en 2030 zal groeien van 17 naar 22% van de bevolking. Het aandeel van de zelfredzame ouderen binnen deze categorie neemt immers ook sterk toe, zodat het aantal zorgbehoevend minder sterk toeneemt. Uit een Nederlandse studie (CBS) kun je afleiden dat tussen 1980-2010 de levensverwachting voor mannen is toegenomen van 72,5 tot 79 jaar en voor vrouwen van 79 tot 83 jaar. Het aantal “ongezonde jaren” blijft sinds 1990 voor mannen stabiel omtrent 15 jaar en voor vrouwen sinds 1998 omtrent 20 jaar. Ook domotica en thuiszorg spelen een steeds belangrijker rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel. Over 5 jaren beschouwd is het aantal bedden met 6.052 eenheden gestegen. De privé-VZW's vertegenwoordigen het leeuwendeel met ruim 72%.

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt steeds meer interesse op. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie overeenkomsten op (zeer) lange termijn die bovendien geïndexeerd zijn een doorslaggevend element vormen. Dit stemt ook overeen met het verlangen van de zorgexploitant om een beleid te voeren dat eveneens op de lange termijn is gericht. Voor hem gelden echter andere financiële ratio's, zoals de verhouding schuld tegenover omzet, dan voor de vastgoedinvesteerder: voor deze laatste is een schuld gelijk aan acht keer de omzet (huurinkomen) vlot haalbaar, terwijl voor exploitatie de schuldgraad meestal 25% van de omzet bedraagt. De “verbonden” splitsing tussen exploitatie en het vastgoed, zoals ook in het hotelwezen voorkomt, is

dan ook een logisch gevolg. Beide blijven echter verbonden in een voor de twee partijen evenwichtige rentabiliteit: ze zijn dus van elkaar afhankelijk. Het gebouw en bij uitbreiding het onroerende eigendom is voor de exploitant als het ware de onroerende machine die op geen enkel ogenblik mag haperen. Zoals in het hotelwezen worden logischerwijze ook in de zorgsector triple net contracten afgesloten. Voor de exploitant is het cruciaal dat de kwaliteit van het onroerend goed op peil blijft en dat hij ook snel kan tussenkomen indien ingrepen zich opdringen. Dit is een misleidende aantrekkelijkheid voor de investeerder. Hij wordt grotendeels ontlast van bekommernissen omtrent het beheer van het gebouw en het akkoord met de exploitant is voor zeer lange termijn. De financiële haalbaarheid van de exploitatie en de technische vereisten van het gebouw met onder meer de conformiteit met de evoluerende regionale voorschriften vormen de achillespees. Wat rest er van de waarde van een gebouw dat over afzienbare tijd niet meer aan de normen beantwoordt? Als het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (de bekende blauwe zone) gelegen is: welke mogelijkheden tot herbestemming resten er? Als de exploitatie niet meer voldoende rendabel blijkt door een vermindering van de overheidssubsidies, door gewijzigde reglementering of door een overmatige huurovereenkomst, dan dringt zich een neerwaartse herziening van het contract op of wordt exploitatie zelfs onmogelijk. Het inschatten en opvolgen van alle mogelijke technische, reglementaire en exploitatiegerelateerde wijzigingen en tendensen zijn voor de investeerder cruciaal.

Het valt toe te juichen dat de Vlaamse Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin op 24 juni 2014 via een omzendbrief heeft verboden om nog individuele rustoordkamers als investeringsobject aan te bieden. Mede-eigendom zoals bij appartementen komt voor zorgvastgoed hiermee gelukkig op een dood spoor. Behalve omwille van terechte sociale motieven is het bovendien op termijn onmogelijk het legioen van mede-eigenaars op eenzelfde moment tot soms zware investeringen te verplichten. Hopelijk wordt deze visie niet alleen overgenomen door de andere gewesten, maar vindt ze ook uitbreiding naar andere types van eigendom met exploitatie als bestemming. Hoe bestendig je bij mede-eigendom

de kwaliteitsvereisten voor een hotel, een studentenhome of zelfs woningen omgevormd tot meergezinswoningen?

Binnen deze globale evolutie van verdere professionalisering van de exploitatiesector en verbreding van de gegadigde investeerders, met tegelijkertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten, worden de brutohuurrendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen vanaf 5,5%. De noodzakelijkheid van kwaliteit en polyvalentie of in algemene termen de duurzaamheid van de investering, wordt hierdoor enkel groter: bij dergelijke lage rendementen is een correctie van foutieve verwachtingen niet meer mogelijk. Onderzoek om andere zorgbehoevende doelgroepen zoals jongere gehandicapten te koppelen aan de opgedane ervaring en de uitbouw van de ouderenzorg, waarbij ook een aantal diensten (zoals voeding, ontvangst, ...) gemeenschappelijk kunnen worden aangeboden, kan zorgen voor een gewenste aanvulling en flexibiliteit. Voor een aantal doelgroepen is het aantal patiënten te klein om de werking betaalbaar te houden en schept een dergelijke complementariteit nieuwe mogelijkheden, ook voor lokale projecten.

1.3.2 Duitsland¹

Algemene tendensen

De vergrijzing van de bevolking en de stijging van de levensverwachting spelen in Duitsland in het bijzonder een belangrijke rol. Duitsland telt ongeveer 81 miljoen inwoners, van wie ongeveer 17 miljoen inwoners ouder zijn dan 65 jaar (21%) en ongeveer 8 miljoen ouder dan 75 jaar (10%). 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 60 en 80 jaar en bereikt 20% voor mensen ouder dan 80 jaar. De totale rustoordcapaciteit in Duitsland zou dus moeten toenemen vermits het aantal

mensen dat er zorg zal nodig hebben, zou kunnen groeien van ca. 2,5 miljoen vandaag tot ca. 3 miljoen mensen in 2030.

Vandaag zijn er ca. 880.000 "rustoordbedden" beschikbaar in Duitsland, verspreid over meer dan 12.000 rustoorden. Deze worden uitgebaat door operatoren zonder winst oogmerk (ca. 54,4%), private operatoren (ca. 40,5%) of publieke operatoren (ca. 5,1%) in een sterk gefragmenteerde markt. Het marktaandeel van de vijf grootste operatoren bedraagt minder dan 10%.

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

Investeringsmarkt

De markt voor investeringen in gepaste rustoorden bleef groeien in 2014. Dit blijkt niet enkel uit de stijgende vraag van investeerders die al actief zijn op de markt, maar ook uit de steeds grotere aantallen internationale investeerders. Die blijven toestromen op de markt nadat ze hebben ontdekt dat dit soort panden een categorie van activa is die gewijzigd is door demografische tendensen.

Het transactievolume van rustoorden bedroeg minstens 700 miljoen € in 2013. We mogen aannemen dat dit volume geëvenaard zal worden in 2014, niet in het minst omwille van de stijgende multiplicators die steeds vaker hoger zijn dan 15 keer de huurinkomsten.

Naast de nieuwe internationale investeerders zijn er steeds meer investeerders die op de markt komen om panden op te delen in individuele serviceflats die vervolgens worden aangeboden aan privé-investeer-

ders. Zij genereren veel meerwaarde die de rendementen doen dalen. Vooral nieuwe gebouwen trekken dit type investeerder aan. Het effect hiervan is dat de gevestigde institutionele investeerders (speciale fondsen en gesloten fondsen) hun tot nu toe relatief inflexibele criteria voor acquisities ter discussie zullen moeten stellen.

In 2012 en in het begin van 2013 werden acquisities uitgevoerd op basis van multipliers tussen 13,5 tot 13,8 keer de huurprijs. Recentere operaties worden uitgevoerd op basis van multipliers die over het algemeen tot 15 keer bedragen. De stijgende tendens van de vraag naar verschillende types gebouwen tekent zich nu duidelijk af.

1.4 De markt van de hotels en andere gebouwen²

De finale cijfers van 2013 wijzen op een beperkte stijging (<1%) van de bezettingsgraad ten opzichte van 2012 in het midden- en hogere segment tot ± 72%. Daar waar de gemiddelde prijs er in het hogere segment (4*) slechts met 0,5% op vooruitgang was er wel een duidelijke verhoging van de RevPar (Revenu per Available Room) met 1,8% ten opzichte van 2012. Eenzelfde trend zet zich ook door in de eerste 5 maanden van 2014 met uitzondering van de licht negatieve evolutie van de gemiddelde prijs (-0,2%) ten gevolge van een zwakke maand april.

De toename van het aantal overnachtingen in de Vlaamse kunststeden heeft zich ook in 2013 verder doorgezet. Brugge blijft op dit vlak de grote trekpleister met ruim 1,80 miljoen overnachtingen waarvan ± 85% plaatsvonden in hotels. De stijging met 3,3% is wel beperkt in vergelijking met Leuven waar een stijging van ruim 16% genoteerd kon worden op een weliswaar veel kleinere markt van in totaal ongeveer 415.000 overnachtingen. De gemiddelde bruto bezettingsgraad over 2013 bedroeg in Brugge 71%, in Leuven lag dit op ruim 68%.

Het globaal aantal overnachtingen in Limburg kende in 2013 een lichte terugval van ± 2,5%. In Hasselt bleef het aantal overnachtingen stabiel maar zowel in Genk (-5%) als in Tongeren (-8%) was er een sterke achteruitgang. De bezettingsgraad van de Limburgse hotels ligt lager dan deze van de andere provincies en viel in december in verhouding ook sterker terug. Het algemene jaargemiddelde voor de drie- en viersterrenhotels ligt op respectievelijk ± 57% en ± 63% (op basis van een gemiddelde responsgraad volgens aantal kamers van 31% voor de driesterrenhotels en 44% voor de viersterrenhotels).

De hotelinvesteringsmarkt kende in 2013 een sterk jaar met een totaal investeringsvolume in de EMEA-regio dat net onder de ± 10 miljard euro bleef. Voor 2014 wordt uitgegaan van een verdere stijging van het investeringsvolume. Nieuwe hotelprojec-

ten zijn eerder schaars. De opening van het Tafelrond (4*, 44 kamers) aan de Grote Markt in Leuven zou tegen eind 2015 een feit moeten zijn.

De aangekondigde verkoop van het Sofitel Louise hotel werd in het eerste kwartaal afgerond. De totale investeringswaarde voor dit 169 kamers tellende hotel bedroeg ± 16 miljoen euro. In Mechelen werd het Holiday Inn hotel aan de Veemarkt verkocht. Dit 69 kamers tellende hotel werd verkocht voor ± 6 miljoen euro. Ook de Ramada Plaza hotels in Antwerpen en Luik staan momenteel in de verkoop.

1. Op 23 juli 2014 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, CBRE GmbH.
2. Op 10 juli 2014 opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, de Crombrughe & Partners NV.

2. Geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2014

2.1 Evolutie van de portefeuille

(x1.000 €)	30 juni 2014	31 maart 2014	31 dec. 2013	30 sept. 2013	30 juni 2013
Vastgoedbeleggingen in reële waarde					
Huisvesting voor senioren	482.401	438.362	421.231	391.417	343.550
Appartementsgebouwen	210.128	208.842	208.045	197.521	197.689
Hotels en andere	73.260	73.410	73.264	73.615	72.972
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	765.789	720.614	702.540	662.553	614.211
Projectontwikkelingen	19.191	18.492	25.704	19.228	28.633
Totaal van de vastgoedbeleggingen in reële waarde	784.980	739.106	728.244	681.781	642.844
Contractuele huurgelden¹	45.714	43.230	42.263	40.290	37.369
Contractuele huurgelden + GHW op leegstand	46.724	44.366	43.523	41.288	38.235
Geschatte huurwaarde (GHW)¹	49.358	46.031	45.711	43.156	39.374
Bezettingsgraad¹ van de vastgoedbeleggingen (%)					
Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)	97,6%	97,1%	96,7%	97,2%	97,4%
Gemeubelde appartementen	78,0%	76,8%	77,8%	79,4%	82,6%

1. Zie lexicon.

2.2 Samenvattende tabel per 30 juni 2014

2.2.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	Adres	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Residentiële oppervlakte (m ²)
Huisvesting voor senioren			
1	Château Chenois 1410 Waterloo	6.354	6.354
2	New Philip 1190 Brussel	3.914	3.914
3	Jardins de Provence 1070 Brussel	2.280	2.280
4	Bel Air 1030 Brussel	5.350	5.350
5	Residentie Grange des Champs 1420 Braine-l'Alleud	3.396	3.396
6	Residentie Augustijn 1190 Brussel	4.832	4.832
7	Ennea 9100 Sint Niklaas	1.848	1.848
8	Kasteelhof 9200 Dendermonde	3.500	3.500
9	Wielant 8570 Anzegem/Ingooigem	4.834	4.834
10	Residentie Parc Palace 1180 Brussel	6.719	6.719
11	Residentie Service 1180 Brussel	8.716	8.716
12	Residentie Golf 1070 Brussel	6.424	6.424
13	Residentie Boneput 3960 Bree	2.993	2.993
14	Residentie Aux Deux Parcs 1090 Brussel	1.423	1.423
15	Residentie L'Air du Temps 4032 Chênée	2.763	2.763
16	Au Bon Vieux Temps 1435 Mont-Saint-Guibert	1.268	1.268
17	Op Haanven 2431 Veerle-Laakdal	4.675	4.675
18	Residentie Exclusiv 1140 Brussel	4.253	4.253
19	Séniorie Mélopée 1080 Brussel	2.967	2.967
20	La Boule de Cristal 5564 Wanlin	1.290	1.290
21	Les Charmes en Famenne 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise)	3.165	3.165
22	Seniorerie La Pairelle 5100 Wépion	6.016	6.016
23	Gaerveld (serviceflats) 3500 Hasselt	1.504	1.504
24	Résidence du Plateau 1300 Waver	8.069	8.069
25	Seniorie de Maretak 3130 Begijnendijk	5.684	5.684
26	De Edelweis 1500 Halle	6.914	6.914
27	Bois de la Pierre 1300 Waver	2.272	2.272
28	Buitenhof 2930 Brasschaat	4.386	4.386
29	Klein Veldeken 1730 Asse	3.363	3.363
30	Koning Albert I 1700 Dilbeek	7.775	7.775
31	Eyckenborch 1755 Gooik	5.710	5.710
32	Rietdijk 1800 Vilvoorde	2.155	2.155
33	Marie-Louise 1780 Wemmel	1.959	1.959
34	Gaerveld (wzc) 3500 Hasselt	6.994	6.994
35	Larenschhof 9270 Laarne	6.988	6.988
36	Ter Venne 9830 Sint-Martens-Latem	6.634	6.634
37	Pont d'Amour 5500 Dinant	4.364	4.364
38	Résidence Les Cheveux d'Argent 4845 Sart-lez-Spa	4.177	4.177
39	't Hoge 8500 Kortrijk	2.055	2.055
40	Helianthus 9090 Melle	2.409	2.409
41	Hestia 1780 Wemmel	12.682	12.682
42	Plantijn 2950 Kapellen	5.958	5.958
43	Salve 2930 Brasschaat	6.730	6.730
44	SZ AGO Herkenrath 51429 Bergisch Gladbach (Duitsland)	4.000	4.000
45	SZ AGO Dresden 01159 Dresden (Duitsland)	5.098	5.098
46	De Stichel 1800 Vilvoorde	6.257	6.257
47	Huize Lieve Moenssens 3650 Dilsen-Stokkem	4.301	4.301
48	SZ AGO Kreischa 01731 Kreischa (Duitsland)	3.670	3.670
49	Haus Dottendorf 53129 Bonn (Duitsland)	5.927	5.927
50	Goldene Au 96515 Sonneberg (Duitsland)	4.141	4.141
51	Oase Binkom 3211 Binkom	4.076	4.076
52	Oase Tienen (terrein) 3300 Tienen	0	0
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"		235.232	235.232

1-2-3-4-5-6. Noten - zie volgende pagina.

Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
115	100,0%	856.600	856.600	1.074.900
111	100,0%	469.000	469.000	580.700
72	100,0%	385.000	385.000	379.800
161	100,0%	700.000	700.000	794.600
75	100,0%	414.200	414.200	488.400
94	100,0%	520.900	520.900	522.600
35	100,0%	187.400	187.400	179.200
81	100,0%	338.900	338.900	489.300
103	100,0%	520.600	520.600	605.700
162	100,0%	1.212.400	1.212.400	1.292.200
175	100,0%	1.247.000	1.247.000	1.049.400
194	100,0%	750.700	750.700	1.146.200
78	100,0%	439.600	439.600	516.100
53	100,0%	222.600	222.600	280.900
88	100,0%	450.000	450.000	505.400
43	100,0%	196.000	196.000	174.700
91	100,0%	401.200	401.200	440.100
104	100,0%	688.900	688.900	656.800
70	100,0%	477.900	477.900	385.700
41	100,0%	90.900	90.900	160.500
96	100,0%	289.200	289.200	340.600
140	100,0%	743.500	743.500	681.400
20	100,0%	163.700	163.700	165.600
143	100,0%	1.237.700	1.237.700	1.200.700
122	100,0%	515.400	515.400	694.700
105	100,0%	732.100	732.100	863.300
65	100,0%	429.700	429.700	417.900
80	100,0%	533.300	533.300	636.700
41	100,0%	395.000	395.000	711.500
110	100,0%	897.700	897.700	912.700
89	100,0%	626.800	626.800	856.700
59	100,0%	327.600	327.600	342.100
0	100,0%	126.900	126.900	310.600
115	100,0%	769.800	769.800	781.700
117	100,0%	1.002.900	1.002.900	942.100
102	100,0%	957.700	957.700	1.124.300
74	100,0%	498.200	498.200	866.600
80	100,0%	240.300	240.300	317.200
62	100,0%	202.300	202.300	455.200
45	100,0%	232.300	232.300	451.300
222	100,0%	1.298.000	1.298.000	1.545.700
110	100,0%	468.000	468.000	833.400
117	100,0%	837.300	837.300	866.700
80	100,0%	575.000	575.000	613.273
116	100,0%	583.200	583.200	670.950
118	100,0%	643.100	643.100	660.800
67	100,0%	321.650	321.650	348.400
84	100,0%	416.500	416.500	414.896
130	100,0%	740.000	740.000	711.240
83	100,0%	402.240	402.240	397.531
111	100,0%	718.459	718.459	738.300
0	100,0%	230.000	230.000	211.500
4.849	100,0%	28.725.349	28.725.349	32.808.790

	Adres	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Residentiële oppervlakte (m ²)
Appartementsgebouwen			
1	Tervuren 13 A/B	1040 Brussel	4.628
2	Zavel	1000 Brussel	4.655
3	Complex Laken - Nieuwbrug	1000 Brussel	5.720
4	De Goede 24-28	1000 Brussel	1.666
5	Lombard 32	1000 Brussel	1.431
6	Complex Louiza 331-333	1050 Brussel	4.871
7	Zaterdagplein 6-10	1000 Brussel	3.769
8	Broqueville 8	1150 Brussel	638
9	Batavieren 71	1040 Brussel	552
10	Tervuren 103	1040 Brussel	881
11	Louis Hap 128	1040 Brussel	688
12	Hoogstraat	1000 Brussel	2.630
13	Residentie Palace	1040 Brussel	6.388
14	Churchill 157	1180 Brussel	2.210
15	Oudergem 237-239-241-266-273	1040 Brussel	1.739
16	Edison	5000 Namen	2.029
17	Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	5000 Namen	2.795
18	Ionesco	5100 Jambes	930
19	Musset	5000 Namen	562
20	Giono & Hugo	5100 Jambes	1.412
21	Antares	5100 Jambes	439
22	Ring	2018 Antwerpen	11.381
23	Residentie Gauguin et Manet	6700 Aarlen	2.885
24	Residentie de Gerlache	1030 Brussel	6.794
25	Complex Opperstraat	1050 Brussel	11.847
26	Louiza 130	1050 Brussel	1.110
27	Louiza 135 (+ 2 parkings Louizalaan 137)	1050 Brussel	1.978
28	Louiza 270	1050 Brussel	1.043
29	Dal 48	1050 Brussel	623
30	Livorno 16-18 (+24 parkings Livorno 7-11)	1050 Brussel	1.567
31	Freesias	1030 Brussel	3.635
32	Heliotropen	1030 Brussel	1.493
33	Livorno 20-22	1050 Brussel	1.326
34	Livorno 14	1050 Brussel	324
35	Residentie Chamaris	1000 Brussel	1.838
36	Stephanie's Corner	1060 Brussel	3.150
Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"		101.626	77.816
Hotels en andere			
1	Hotel Martin's Brugge	8000 Brugge	11.369
2	Koning 35	1000 Brussel	1.813
3	Martin's Klooster	3000 Leuven	6.935
4	Bara 124-126	1040 Brussel	1.539
5	Corbais 18	1435 Mont-Saint-Guibert	292
6	Carbon	3600 Genk	5.715
7	Eburon	3700 Tongeren	4.016
8	Ecu	3600 Genk	1.960
9	Eurotel	3620 Lanaken	4.779
10	Villa Bois de la Pierre	1300 Waver	320
11	Duysburgh	1090 Brussel	470
12	Résidence du Lac	1050 Brussel	0
Totaal van de sector "Hotels en andere"		39.208	922
TOTAAL VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE		376.065	313.970

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

2. Zie lexicon. 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.

Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
3	70,9%	419.620	591.495	626.080
30	87,1%	831.110	953.782	934.560
42	82,1%	537.653	655.246	677.578
15	86,0%	153.541	178.528	189.285
13	88,5%	192.147	217.195	178.343
8	97,9%	641.800	655.600	674.000
24	87,9%	288.553	328.188	308.120
6	30,6%	21.354	69.881	70.308
3	100,0%	60.120	60.120	57.480
6	92,8%	115.880	124.925	120.605
7	97,8%	78.417	80.217	77.488
20	80,3%	213.249	265.652	313.898
57	95,6%	577.600	604.400	711.800
22	90,6%	241.946	267.116	267.838
22	82,5%	162.755	197.363	183.228
7	77,1%	97.159	125.998	138.265
21	91,5%	239.619	261.849	271.333
10	97,4%	93.882	96.402	98.895
6	100,0%	51.420	51.420	50.200
15	74,2%	96.905	130.513	135.770
7	100,0%	41.231	41.231	39.323
88	100,0%	741.000	741.000	860.100
35	77,5%	245.784	317.009	306.825
75	94,0%	762.966	811.866	817.158
116	73,7%	2.138.773	2.138.773	1.476.018 ⁶
9	74,6%	181.612	181.612	164.900 ⁶
31	82,3%	560.020	560.020	346.800 ⁶
14	87,3%	254.837	254.837	148.100 ⁶
6	64,1%	93.135	93.135	89.100 ⁶
16	82,5%	335.784	335.784	263.800 ⁶
37	67,3%	345.948	345.948	361.600 ⁶
25	87,4%	255.711	255.711	175.300 ⁶
12	92,0%	319.337	319.337	187.700 ⁶
6	78,5%	48.563	48.563	34.100 ⁶
23	89,9%	473.876	473.876	355.290 ⁶
27	95,2%	510.979	536.649	526.238
864	n.a.	12.424.285	13.371.240	12.237.426
0	100,0%	1.589.397	1.589.397	1.171.460
0	100,0%	190.155	190.155	174.405
0	100,0%	1.377.015	1.377.015	1.141.080
0	0,0%	0	63.113	63.113
1	100,0%	26.800	26.800	12.400
0	100,0%	456.600	456.600	565.300
0	100,0%	333.800	333.800	462.800
0	100,0%	174.300	174.300	232.200
0	100,0%	291.500	291.500	377.700
4	100,0%	31.000	31.000	40.100
5	100,0%	63.200	63.200	40.300
0	100,0%	30.700	30.700	30.700
10	98,6%	4.564.467	4.627.580	4.311.558
5.723	n.a.	45.714.101	46.724.169	49.357.774⁶

3. 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.

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.

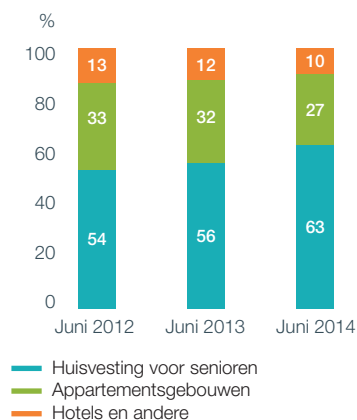
2.2.2 Projecten en renovaties in uitvoering (in miljoen €)

Projecten of renovaties		Geraamd Inv. Bedrag	Uitgevoerd op 30 juni 2014	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
Eyckenborch	Gooik	4,9	1,5	3,4	2014/2015	Uitbreiding van een rustoord
Residentie Sporenpark	Beringen	17,4	7,8	9,6	2014/2015	Bouw van een nieuw rustoord
Hoogstraat	Brussel	1,9	1,1	0,8	2014/2015	Renovatie van een appartementsgebouw
Klein Veldeken	Asse	3,5	0,9	2,6	2014/2015	Uitbreiding van een serviceflatgebouw
Martin's Brugge	Brugge	1,2	0,6	0,6	2014/2015	Gedeeltelijke renovatie van het hotel
Diversen	Diversen	2,9	1,2	1,7	2014/2015	Renovatie van 4 gebouwen
Salve	Brasschaat	2,4	0,0	2,4	2015/2016	Renovatie en heropbouw van een rustoord
't Hoge	Kortrijk	4,9	1,3	3,6	2015/2016	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Helianthus	Melle	3,4	0,2	3,2	2015/2016	Uitbreiding van een rustoord
Pont d'Amour	Dinant	7,9	2,3	5,6	2015/2016	Uitbreiding van een rustoord
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	9,8	0,3	9,5	2015/2016	Bouw van een rustoord
Aux Deux Parcs	Jette	2,3	0,0	2,3	2016/2017	Uitbreiding van een rustoord
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2,9	0,0	2,9	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Air du Temps	Chênee	5,8	0,2	5,6	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen	7,6	0,0	7,6	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3,0	0,0	3,0	2015/2016	Uitbreiding van een rustoord
Résidence du Lac	Brussel	5,0	0,0	5,0	2016/2017	Bouw van een appartementsgebouw
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7,0	0,0	7,0	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Oase Binkom	Binkom	2,2	0,0	2,2	2016/2017	Uitbreiding van een rustoord
Marie-Louise	Wemmel	3,2	0,0	3,2	2016/2017	Renovatie en omvorming van een rustoord
Tervuren	Tervuren	24,0	0,0	24,0	2017/2018	Bouw van een nieuw rustoord
III. Grondreserves						
Terrein Bois de la Pierre	Waver	1,8	1,8	0,0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel	0,2	0,2	0,0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Oase Aarschot Wissenstraat	Aarschot	24,0	0,0	24,0	10.07.2014	1 nieuw rustoord met darin serviceflats
Oase Tienen	Tienen	20,0	0,0	20,0	2014/2015	1 nieuw rustoord met darin serviceflats
Krentzen	Olen	18,0	0,0	18,0	2015/2016	Nieuw rustoord met 122 eenheden
Overbeke	Wetteren	13,0	0,0	13,0	2015/2016	Nieuw rustoord met 113 eenheden
Oase projecten	Aarschot & Glabbeek	27,8	0,0	27,8	2015-2017	Bouw van 2 nieuwe rustoorden
Totaal						
		228,0	19,4	208,6		
Geactiveerde studiekosten		-	0,5	-		
Variatie van de reële waarde		-	-0,9	-		
Afrondingen		-	0,2	-		
Bedrag op de balans				19,2		

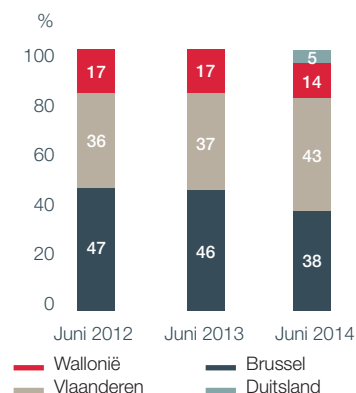
Van al deze projecten is 96% voorverhuurd. Het totale investeringsbudget van 209 miljoen € zal in speciën betaald worden, met uitzondering van 23 miljoen € met betrekking tot de projecten in Olen en Wetteren die het voorwerp zullen uitmaken van een uitgifte van nieuwe Aedifica-aandelen (zoals vermeld in toelichting 45 van de geconsolideerde jaarrekening – het saldo van 8 miljoen € is in cash voorzien).

3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2014

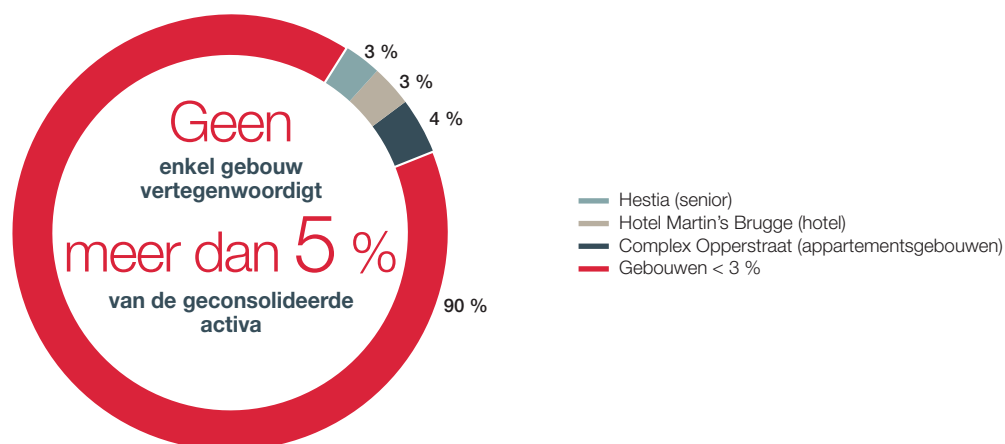
3.1. Verdeling per sector (in reële waarde)



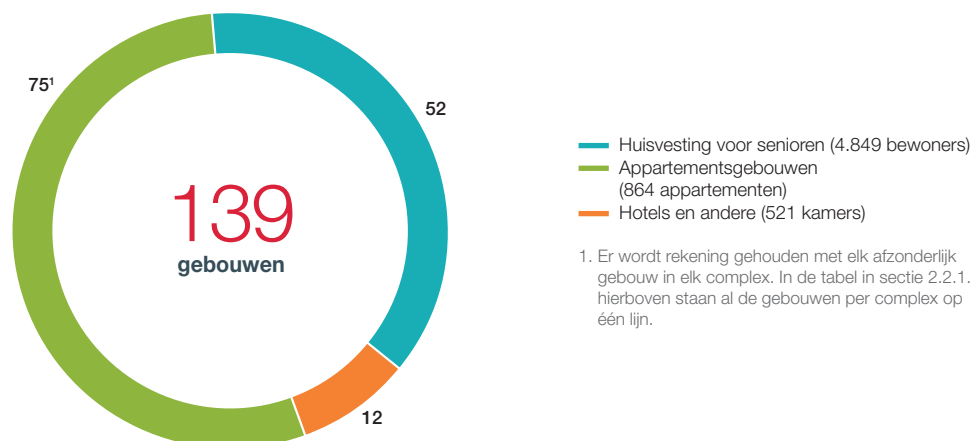
3.2. Geografische verdeling (in reële waarde)



3.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

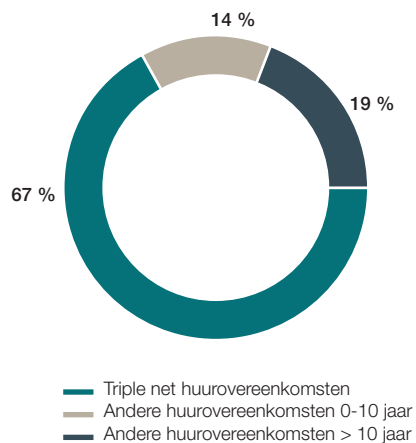


3.4. Aantal gebouwen per activiteitssector



1. Er wordt rekening gehouden met elk afzonderlijk gebouw in elk complex. In de tabel in sectie 2.2.1. hierboven staan al de gebouwen per complex op één lijn.

3.5 Leeftijd van de gebouwen rekening houdend met het type contract (in reële waarde)



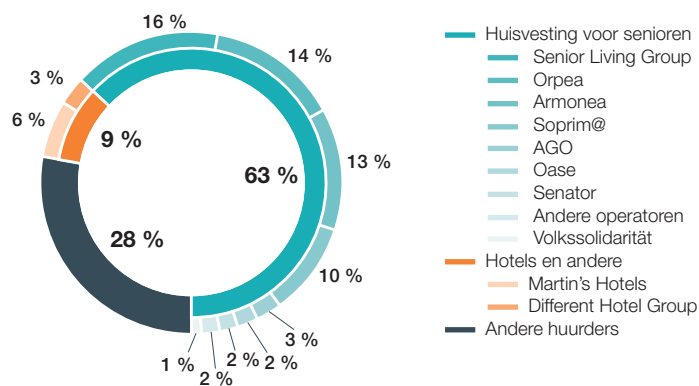
3.6 Verdeling naar duur van de huurovereenkomsten (in reële waarde)



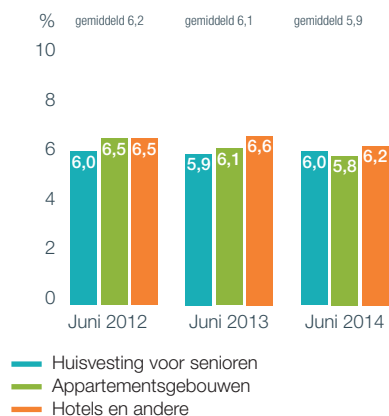
3.7 Verdeling van de contractuele huurgelden per activiteitensector



3.8 Verdeling van de contractuele huurgelden per exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft (30 juni 2014)

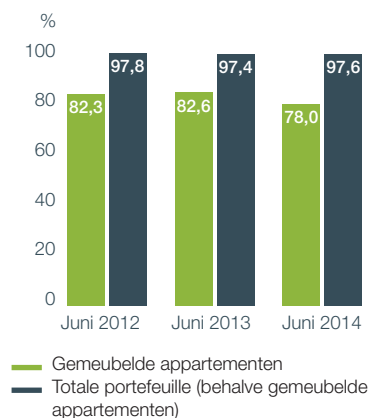


3.9 Bruttorendement per activiteitssector (in reële waarde)¹



1. Met inbegrip van de goodwill en de meubels voor de gemeubelde appartementen.

3.10 Bezettingsgraad¹



1. Zie Lexicon.

De algemene bezettingsgraad op 30 juni 2014 is

98 %

3.11 Vastgoedportefeuille in verzekerde waarde

De vastgoedbeleggingen van Aedifica zijn verzekerd voor een waarde van 631 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen, en met uitsluiting van de grond), hetzij 362 miljoen € voor de huisvesting voor senioren, 192 miljoen € voor de appartementsgebouwen en 77 miljoen € voor de hotels en andere.

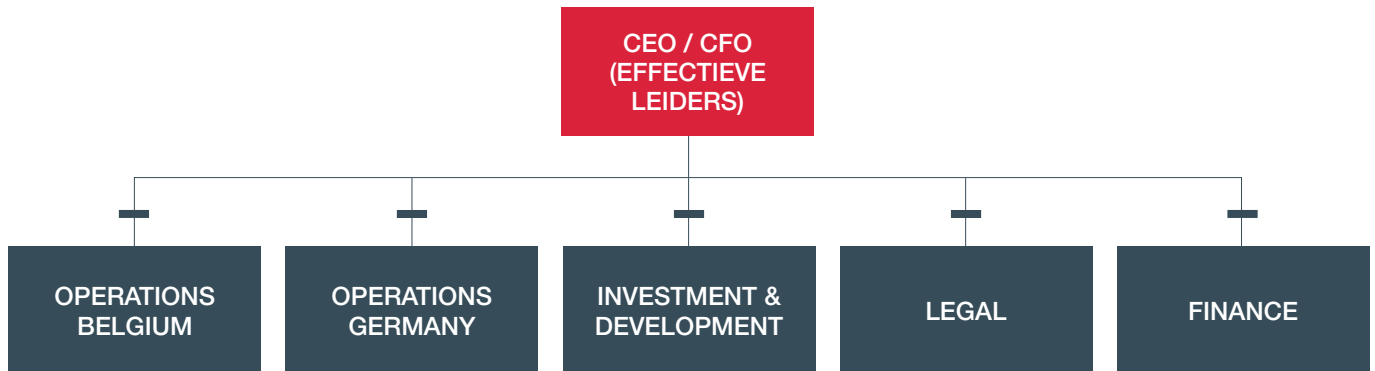
Residentie Chamaris
Appartementsgebouwen -
Brussel (België)



4. Beheerteam

4.1 Interne organisatie van Aedifica

De vennootschap is gestructureerd zoals onderstaand organigram aantoont:



Elk onderdeel van het organigram wordt in de volgende paragrafen uitgelegd.

Operations Belgium

De dagelijkse activiteiten van Aedifica in België betreffen voornamelijk het beheer van de appartementsgebouwen en van de huisvesting voor senioren.

Voor het commercieel beheer van de appartementsgebouwen beschikt Aedifica over de diensten van een Sales & Marketing Manager die de verhuringen verzekert dankzij rechtstreeks contact met de huurders en de vastgoedmakelaars. Hij wordt bijgestaan door een intern commercieel team.

Het technisch beheer van de appartementsgebouwen ("technical property management") houdt voornamelijk het volgende in: het technische beheer als goede huisvader van de gebouwen, de opvolging en het afsluiten van contracten van onderhoud en van technische controle, het beheer van schadegevallen in het kader van de verzekeringen, de bijstand bij aankomst en vertrek van huurders. Voor dit "technical property management" doet Aedifica beroep op zowel haar eigen team als externe beheerders die onder voortdurend toezicht staan van de Building Manager. Deze coördineert hun prestaties en controleert de kwaliteit ervan.

Het administratief en boekhoudkundig beheer ("administrative property management") houdt voornamelijk het volgende in: het invorderen van de huurgelden en de indexaties, het opvragen van voorschotten voor lasten, de driemaandelijke afsluiting van de (gemene) lasten, de terugvordering van belastingen, de uitwerking van het budget

van de (gemene) lasten en de opvolging van de betalingen door de huurders. Aedifica doet hiervoor eveneens zowel beroep op haar eigen team als op externe beheerders die onder toezicht staan van de Property Accounting Manager.

Wanneer de vennootschap een beroep doet op externe beheerders van gebouwen, gebeurt de selectie hiervan op basis van offerteaanvragen en hun reputatie op de Belgische markt. Met deze beheerders worden in principe contracten afgesloten voor een duur van 1 jaar, met mogelijkheid tot verlenging. Om het risico inzake beheer te beperken, heeft Aedifica haar portefeuille verdeeld over diverse beheerders, onder meer in functie van hun specialiteiten of hun locatie. Deze beheerders krijgen als opdracht om ofwel het volledig dagelijks beheer van de gebouwen op administratief en/of technisch vlak ofwel enkel het dagelijks beheer op technisch vlak waar te nemen. Dit laatste is het geval wanneer Aedifica het administratief en boekhoudkundig beheer geïnternaliseerd heeft. Aedifica controleert hun prestaties via een periodieke rapportering, maar ook door regelmatige punctuele controles. De bezoldiging van de externe beheerders wordt bepaald in verhouding tot de ontvangen huurgelden. Deze bezoldiging bedraagt globaal gezien 0,1 miljoen € (inclusief BTW) over het boekjaar 2013/2014, hetzij minder dan 2% van de nettohuurinkomsten van de betrokken gebouwen. De volgende beheerders zijn thans door Aedifica aangesteld in België:

**BBNP PARIBAS REAL ESTATE
PROPERTY MANAGEMENT BELGIUM NV**
Louis Schmidllaan 2 bus 3 - 1040 Brussel
Voor het complex Louiza 331-333.

Knight Frank NV

Louizalaan 143 - 1050 Brussel
Voor het gebouw Stephanie's Corner.

O.P. MANAGEMENT NV

Emile de Motlaan 19 - 1000 Brussel
Voor het complex Laken-Nieuwbrug en de gebouwen De Goede 24-28, Zaterdagplein 6-10, Koning 35, Churchill 157, Tervuren 13 A/B en Residentie Palace.

LGI Property Management NV

Terhulpensesteenweg 150 - 1170 Brussel
Voor de gebouwen Lombard 32, Broqueville 8, Batavieren 71, Tervuren 103 en Louis Hap 128, Oudergem 237-239-241-266-272 en Hoogstraat.

CBRE NV

Lloyd Georgelaan 7 - 1000 Brussel
Voor de gebouwen Zavel en Residentie de Gerlache.

LEGRAND PRM NV

Rue du Trou Perdu 7 - 5300 Thon
Voor de gebouwen Edison, Verlaine/Rimbaud/Baudelaire, Ionesco, Musset, Giono & Hugo, Antares.

PIANISSIMMO

Rue des Fabriques 1 - 6747 Saint-Léger
Voor het gebouw Residentie Gauguin et Manet.

Aedifica vertrouwt de taken van "Project Management" in België toe aan een architect, en dit zowel voor de appartementsgebouwen als voor de huisvesting voor senioren. Hij volgt de bouw- en zware renovatieprojecten op (over het algemeen vanaf het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning). Hij ziet eveneens toe op de goede afloop van de werken die aan gespecialiseerde aannemers worden toevertrouwd. De Project Manager

organiseert ook de technische due-diligence-audits in België. Hierbij doet hij een beroep op externe specialisten indien dit nodig zou blijken en in functie van de kenmerken van de dossiers.

Inzake de huisvesting voor senioren in België heeft Aedifica contracten van lange duur (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) afgesloten met professionele, gespecialiseerde operatoren die eveneens het onderhoud van de gebouwen verzorgen (triple net contracten). Aedifica staat dus niet in voor het dagelijks beheer van deze gebouwen, maar de vennootschap controleert wel de kwaliteit ervan via regelmatige bezoeken (onder meer in het kader van de periodieke waardering van de portefeuille en van de opvolging van lopende uitbreidings- en/of renovatieprojecten). Hoewel het om triple net overeenkomsten gaat, dringt de vennootschap er sterk op aan zowel bestaande vastgoedsites door ontwikkeling te versterken en te verbeteren als in samenwerking met huurders/operatoren nieuwe projecten te ontwikkelen. Deze praktijk maakt het mogelijk een portefeuille op te bouwen van kwalitatief goede gebouwen die interessante nettorendementen op lange termijn bieden. Dit soort samenwerking omhelst alle aspecten die eigen zijn aan de uitvoering van vastgoedprojecten, of ze nu van technische, juridische, organisatorische of andere aard zijn. Dit soort projecten leveren het essentiële deel van de tabel van “lopende renovatieprojecten”. De belangrijkste actoren in dit aspect van het beheer van de vastgoedportefeuille zijn de CEO, de Investment Manager, de Development Manager, de Project Manager en de Legal Counsel.

Op de hotels zijn dezelfde beheerprincipes van toepassing als die voor de huisvesting voor senioren. Op de andere gebouwen zijn de principes van de appartementsgebouwen van toepassing.

Operations Germany

De gebouwen in Duitsland volgen dezelfde beheerprincipes als de hierboven vermelde principes voor de huisvesting voor senioren in België. De huurovereenkomsten die zijn afgesloten met de operatoren zijn ook hier niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomsten, maar van het double net-type, in tegenstelling tot de triple net-overeenkomsten in België. Dit wil zeggen dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste zijn van de eigenaar.

Steunend op de ervaring die ze hebben opgebouwd in België, verzekeren de Development Manager en de Investment Mana-

ger van Aedifica het dagelijks beheer van de Duitse portefeuille. Deze werd opgestart in 2013 en bevindt zich nog in het stadium van vroegtijdige ontwikkeling. Voor 3 van de 5 Duitse gebouwen doen zij beroep op de diensten van de volgende beheerder van gebouwen voor de uitvoering van de taken van “technical property management”:

DPF Immobilien Verwaltung GmbH

Hackescher Markt 2-3 - D-10178 Berlin

Voor de gebouwen SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden, SZ AGO Kreischa.

De bezoldiging van deze beheerder bedraagt 16 k€ (inclusief BTW) over het boekjaar 2013/2014, hetzij minder dan 2% van de nettohuurinkomsten van de betrokken gebouwen.

Investment & Development

De “Investment”-aspecten van de operationele activiteit van Aedifica worden toevertrouwd aan de Investment Manager van de vennootschap. Hij is het bevoorrecht aanspreekpunt voor nieuwe investeringsopportuniteiten, zowel in België als in het buitenland: hij filtert de dossiers en voert de voorafgaande studies uit voor de presentatie van deze dossiers voor de effectieve leiders en vervolgens, in voorkomend geval, voor het investeringscomité en voor de raad van bestuur. Daarnaast coördineert hij de verschillende aspecten van de due-diligence-audits, in nauwe samenwerking met de andere betrokken leden van het team van de vennootschap. Hierbij doet hij een beroep op externe specialisten, in functie van de kenmerken van de dossiers.

De “Development”-aspecten van de operationele activiteit van Aedifica worden toevertrouwd aan de interne burgerlijk ingenieur-architect van de vennootschap. Hij is

over het algemeen verantwoordelijk voor de ontwikkelingsprojecten, zowel in België als in het buitenland, vanaf de uitvoering van de voorafgaande studies en tot aan het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning. Bovendien voert hij de technische due-diligence-audits uit in het buitenland. Hierbij doet hij een beroep op externe specialisten indien dit nodig zou blijken en in functie van de kenmerken van de dossiers.

Legal

De “Legal”-aspecten van de operationele activiteit van Aedifica worden toevertrouwd aan een team onder leiding van de Legal Counsel. Hun taak omvat zowel het dagelijks juridisch beheer van de vennootschap en haar dochtervennootschappen (“corporate housekeeping”) als de bijstand aan de andere aspecten van de operationele activiteit (“legal support”). Dit laatst beslaat voornamelijk de realisatie van juridische due-diligence-audits (“legal due diligence”, bijgestaan door externe specialisten in functie van de kenmerken van de dossiers), de redactie van overeenkomsten en nu en dan het beheer van geschillen. De verzekeringsdekkingen worden hier ook gecentraliseerd.

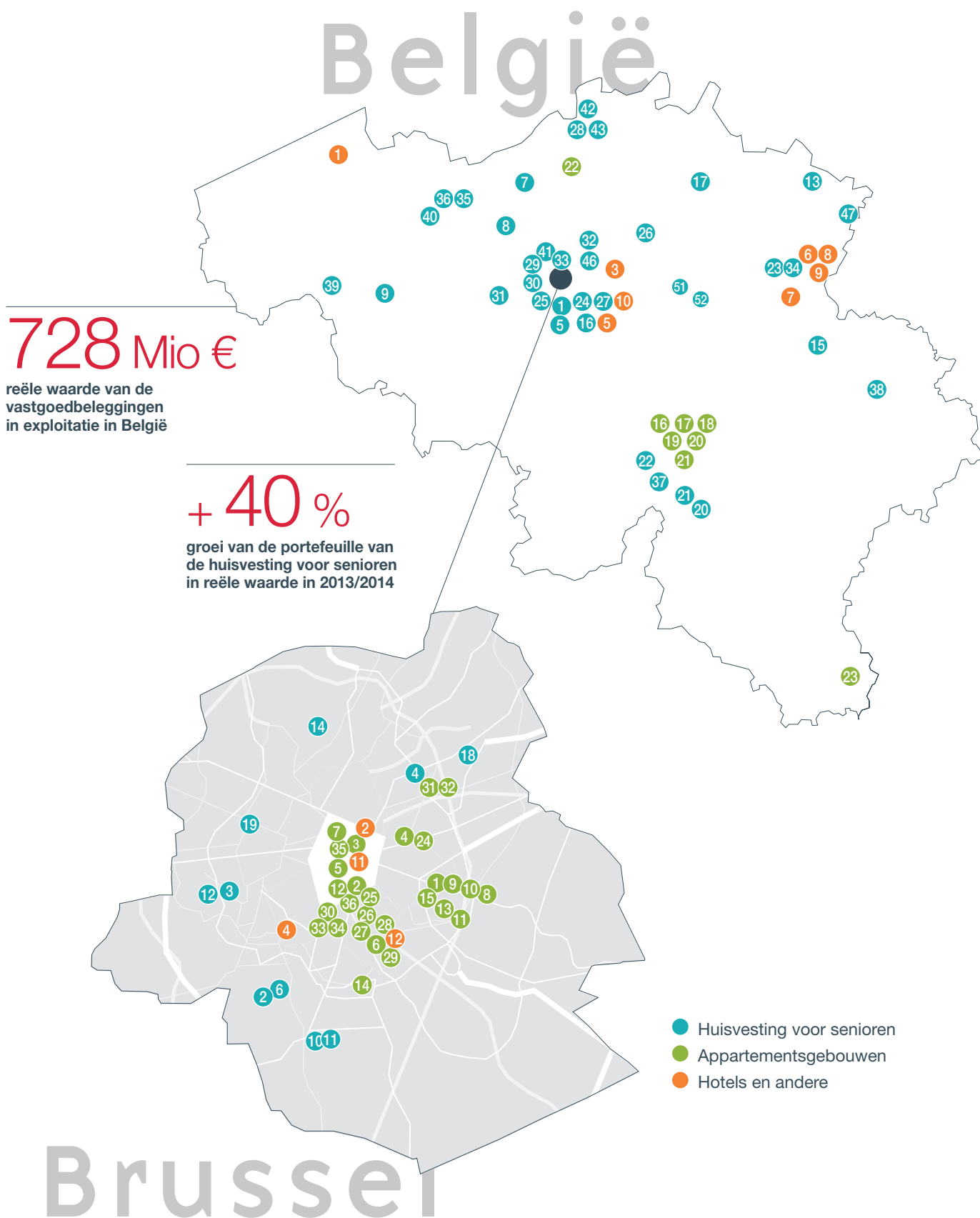
Finance

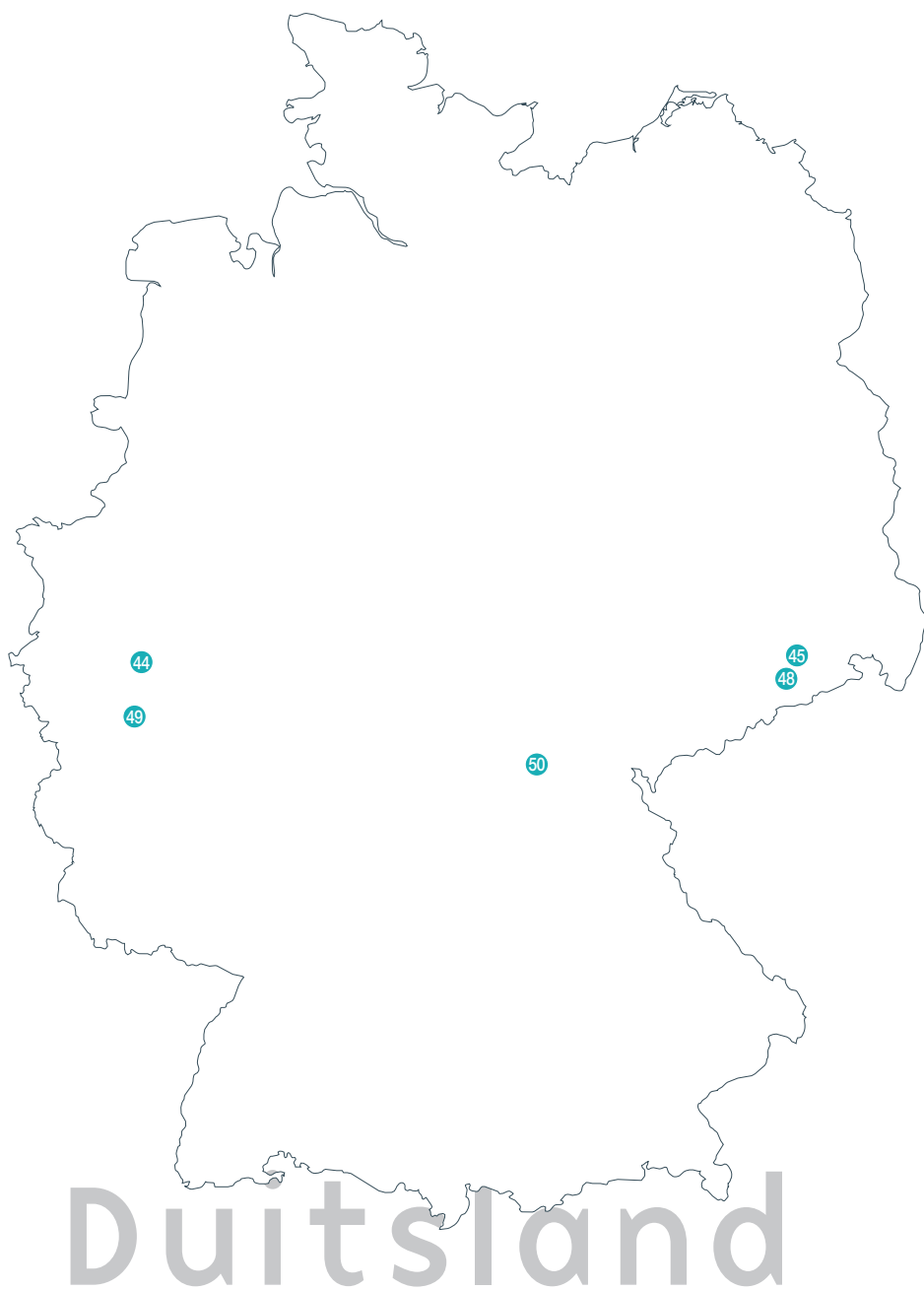
De “Finance”-aspecten van de operationele activiteit van Aedifica beslaan talrijke disciplines, zoals de financiering van de dagelijkse activiteit en van de investeringen, boekhouding, fiscaliteit, thesaurie (“cash management”), interne rapportering, controlling, externe financiële communicatie en relaties met investeerders, en beheer van vorderingen (“credit control”). Het beheer van human resources, van IT en van het wagenpark is hier ook gecentraliseerd.

Wielant
Huisvesting voor senioren
- Anzegem/Ingooigem
(België)



5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen

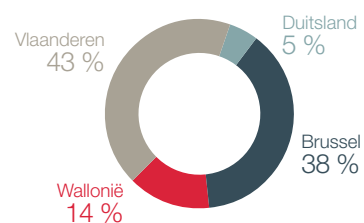




38 Mio €

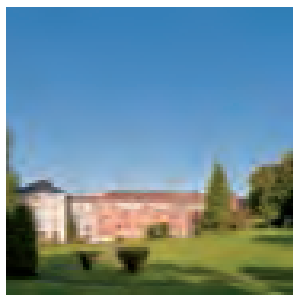
reële waarde van de
vastgoedbeleggingen in
exploitatie in Duitsland

Geografische verdeling



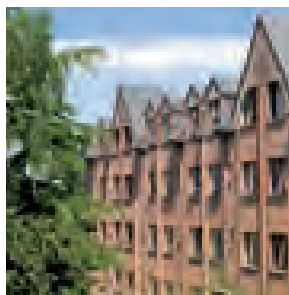
HUISVESTING VOOR SENIOREN

1 - Château Chenois



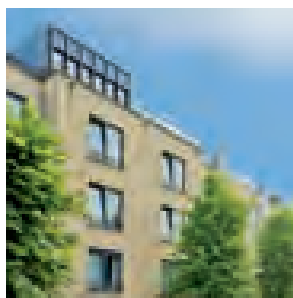
- Chemin des Postes 260 - 1410 Waterloo
- Bouw- / renovatiejaar: 1985 - 2009
- Ligging: "Château Chenois" is gelegen in het hart van een zeer aangename en groene wijk tussen de Chemin des Postes, de Rue Bruyère-Saint-Jean en de Avenue Beau Vallon.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

2 - New Philip



- Monte-Carlolaan 178 - 1190 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1999
- Ligging: "New Philip" is gelegen tussen de Monte-Carlolaan, het rondpunt Monaco en de Brusselsesteenweg.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

3 - Jardins de Provence



- Sylvain Dupuislaan 94-96 - 1070 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: einde jaren '90 - uitbreiding in 2007
- Ligging: "Jardins de Provence" is gelegen aan de Sylvain Dupuislaan, in het gedeelte tussen de A. Demunterstraat en de J. Morjeustraart, achter het stadion van Anderlecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

4 - Bel Air



- Lambermontlaan 227 - 1030 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1997
- Ligging: "Bel Air" is gelegen op de hoek van de Lambermontlaan en de Haachtsesteenweg met zijdelings zicht op het Josaphatpark en tegenover de "Aeropolis"-site.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

5 - Residentie Grange des Champs



- Rue Grange des Champs 140 - 1420 Braine-l'Aalleud
- Bouw- / renovatiejaar: 1995
- Ligging: "Residentie Grange des Champs" is gelegen in een residentiële wijk in een zijstraat van de Chaussée d'Alseberg en nabij de Chaussée Bara.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 30 jaar).

6 - Residentie Augustin



- Alsebergsesteenweg 305 - 1190 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: "Residentie Augustin" is gelegen op de hoek van de Alsebergsesteenweg en de Sint-Augustijnlaan, naast het Hoogte Honderdplein.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (onroerende leasing van 15 jaar).

7 - Ennea



- Lepelhoekstraat 19 - 9100 Sint-Niklaas
- Bouw- / renovatiejaar: 1997
- Ligging: "Ennea" is gelegen in Sint-Niklaas, langs de Lepelhoekstraat, in een residentiële wijk.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

8 - Kasteelhof



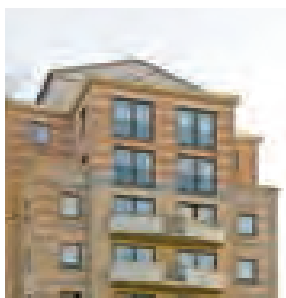
- Steenweg van Aalst 110 - 9200 Dendermonde
- Bouw- / renovatiejaar: 1994
- Ligging: "Kasteelhof" is gelegen in Dendermonde, langs de Steenweg van Aalst, tussen de Kerkhofweg en de Denderstraat.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

9 - Wielant



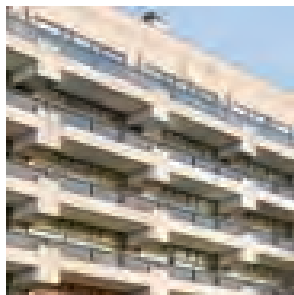
- Schellebellestraat 8 - 8570 Anzegem/Ingooigem
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001
- Ligging: "Wielant" is gelegen in een groene wijk in Ingooigem (Anzegem).
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

10 - Residentie Parc Palace



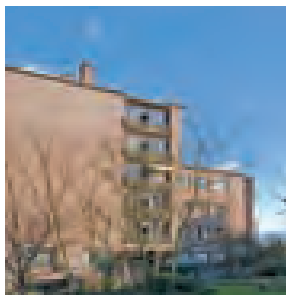
- Frans Lyceumlaan 2 - 1180 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1992 - 2001
- Ligging: "Residentie Parc Palace" is gelegen in een groene wijk in Ukkel.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).

11 - Residentie Service



- Frans Lyceumlaan 6 - 1180 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001 - 2008/2009
- Ligging: "Residentie Service" is gelegen in een groene wijk in Ukkel.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).

12 - Residentie Golf



- Voorstraat 119-121 - 1070 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001
- Ligging: "Residentie Golf" is gelegen in Anderlecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

13 - Residentie Boneput



- Boneputstraat 5 - 3960 Bree
- Bouw- / renovatiejaar: 1994 - 1999
- Ligging: "Residentie Boneput" ligt in een groene wijk dicht bij het centrum van Bree.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

14 - Residentie Aux Deux Parcs



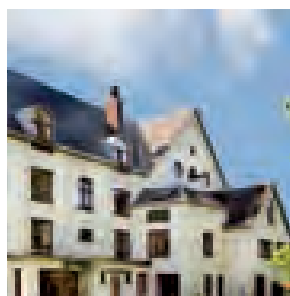
- Duysburghstraat 21 - 1090 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1987 - 2008
- Ligging: "Residentie Aux Deux Parcs" is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdpark en het Prins Leopoldsquare, op ongeveer 300 meter van het Brugmann-ziekenhuis.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

15 - Residentie l'Air du Temps



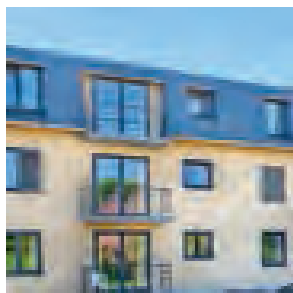
- Rue des Haisses 60 - 4032 Chênée
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2008
- Ligging: "Residentie L'Air du Temps" is gelegen op een heuvel, omringd door het groen, in een voorstad van Luik.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

16 - Au Bon Vieux Temps



- Rue de Corbais 14 - 1435 Mont-Saint-Guibert
- Bouw- / renovatiejaar: 1988 - 2006
- Ligging: "Au Bon Vieux Temps" ligt op 100 meter van het station en op 500 meter van het dorpscentrum.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

17 - Op Haanven



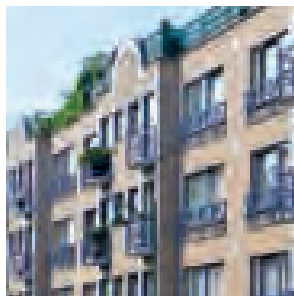
- Oude Geelsebaan 33 - 2431 Veerle-Laakdal
- Bouw- / renovatiejaar: 1988 - 2005
- Ligging: "Op Haanven" is gelegen in het centrum van Veerle-Laakdal.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

18 - Residentie Exclusiv



- Jean-Baptiste Desmethstraat 50 - 1140 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - uitbreiding in 2012
- Ligging: "Residentie Exclusiv" is gelegen dicht bij het S. Hoedemaekersplein te Evere.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

19 - Séniorie Mélopée



- Melopeestraat 50 - 1080 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - 1994 - uitbreiding in 2010
- Ligging: "Séniorie Mélopée" is gelegen in het centrum van Sint-Jans-Molenbeek.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

20 - La Boule de Cristal



- Rue du Château 47 - 5564 Wanlin
- Bouw- / renovatiejaar: 1998
- Ligging: "La Boule de Cristal" is gelegen in Wanlin (nabij Dinant) in een plattelandsomgeving.
- Uitbater: Le Carrosse (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

21 - Les Charmes en Famenne



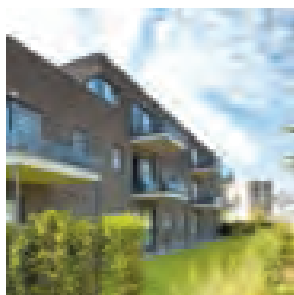
- Rue du Tchaurnia 32 - 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise)
- Bouw- / renovatiejaar: 1982
- Ligging: "Charmes en Famenne" is gelegen in een landelijke omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

22 - Seniorerie La Pairelle



- Chaussée de Dinant 708-710 - 5100 Wépion
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: "Seniorerie La Pairelle" is gelegen in Wépion langs de Maas, op minder dan 1 km van het stadscentrum.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

23 - Residentie Gaerveld



- Kramerslaan - 3500 Hasselt
- Bouw- / renovatiejaar: 2008 - 2009
- Ligging: "Residentie Gaerveld" is een nieuwbouw in de omgeving van het stadscentrum van Hasselt.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

24 - Residentie du Plateau



- Chaussée d'Ottembourg 221 - 1300 Waver
- Bouw- / renovatiejaar: 1994 - 2001 - 2007
- Ligging: "Residentie du Plateau" is gelegen in Waver.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

25 - Seniorie de Maretak



- Ziekenhuis 10 - 1500 Halle
- Bouw- / renovatiejaar: 2007
- Ligging: "Seniorie de Maretak" is gelegen in Halle, naast het Sint-Maria-ziekenhuis.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

26 - De Edelweis



- Liersesteenweg 165-171 - 3130 Begijnendijk
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - 2003 - 2014
- Ligging: "De Edelweis" is gelegen in Begijnendijk (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

27 - Bois de la Pierre



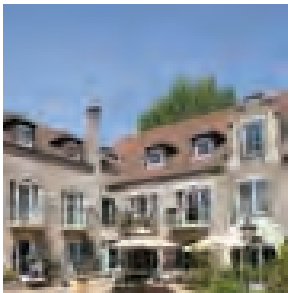
- Venelle du Bois de la Pierre 20 - 1300 Waver
- Bouw- / renovatiejaar: 1955 - 1987 - uitbreiding in 2012
- Ligging: "Bois de la Pierre" is gelegen in Waver.
- Uitbater: Pierre Invest NV (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

28 - Buitenhof



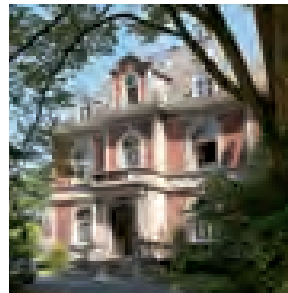
- Papestraat 24 - 2930 Brasschaat
- Bouw- / renovatiejaar: 2005 - 2008
- Ligging: "Buitenhof" is gelegen in een groene wijk in de omgeving van Brasschaat (Antwerpen).
- Uitbater: Buitenhof VZW (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

29 - Klein Veldeken



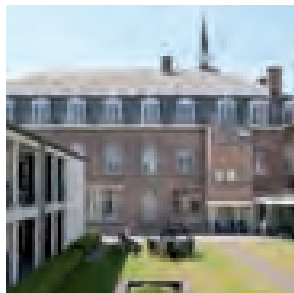
- Klein Veldeken 12A - 1730 Asse
- Bouw- / renovatiejaar: 1996
- Ligging: "Klein Veldeken" is gelegen in een groene wijk in de omgeving van Asse (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Soprim@-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

30 - Koning Albert I



- Keperenberg 36 - 1700 Dilbeek
- Bouw- / renovatiejaar: 1972 - uitbreiding in 2014
- Ligging: "Koning Albert I" is gelegen in een park van 3 ha in Dilbeek (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Soprim@-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

31 - Eyckenborch



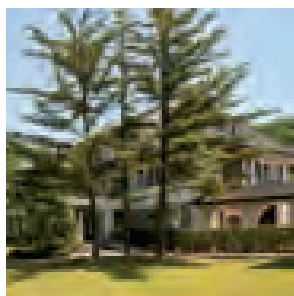
- Bronnenweg 2 - 1755 Gooik
- Bouw- / renovatiejaar: 1993/1994 - 2003/2004 - 2014
- Ligging: "Eyckenborch" is gelegen in het centrum van Gooik (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Soprim@-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

32 - Rietdijk



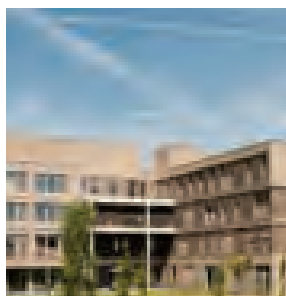
- Bolwerkstraat 7 - 1800 Vilvoorde
- Bouw- / renovatiejaar: 1996
- Ligging: "Rietdijk" is gelegen in het centrum van Vilvoorde (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Soprim@-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

33 - Marie-Louise



- Zijk 157 - 1780 Wemmel
- Bouw- / renovatiejaar: 1960 - 1970
- Ligging: "Marie-Louise" is gelegen in een residentiële wijk in Wemmel (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Soprim@-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

34 - Gaerveld (Rustoord)



- Runkstersteenweg 212 - 3500 Hasselt
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: "Residentie Gaerveld" is een nieuw gebouw en is dicht bij het stadscentrum van Hasselt gelegen.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

35 - Larenschhof



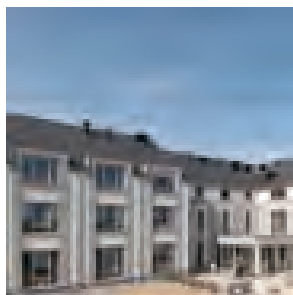
- Schoolstraat 11-13-15 en Achterstraat 27, 35-37 - 9270 Laarne
- Bouw- / renovatiejaar: 2011 - 2012 - 2013
- Ligging: "Larenschhof" is gelegen in een residentiële wijk van Laarne.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtvereenkomst van 30 jaar).

36 - Ter Venne



- Vennelaan 21 - 9830 Sint-Martens-Latem
- Bouw- / renovatiejaar: 2011 - 2012
- Ligging: "Ter Venne" is gelegen in de groene residentiële wijk "Elsakker".
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtvereenkomst van 30 jaar).

37 - Pont d'Amour



- Rue Pont d'Amour 58 - 5500 Dinant
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: "Pont d'Amour" is gelegen nabij het historische centrum en de citadel van Dinant.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

38 - Résidence Les Cheveux d'Argent



- Avenue F. Jérôme - 4845 Sart-lez-Spa
- Bouw- / renovatiejaar: 1988 - 2000
- Ligging: "Résidence Les Cheveux d'Argent" heeft een prachtige locatie op de heuvels van Spa.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

39 - 't Hoge



- 't Hoge 55-57 - 8500 Kortrijk
- Bouw- / renovatiejaar: 1983 - 1994
- Ligging: "'t Hoge" is gelegen in een residentiële wijk, dicht bij het AZ Groeninge- ziekenhuis, de Kennedylaan en de KULAK-campus.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

40 - Helianthus



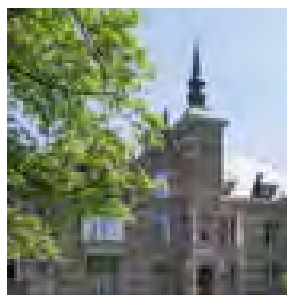
- Brusselsesteenweg 322 - 9090 Melle
- Bouw- / renovatiejaar: 1998 - 2007
- Ligging: "Helianthus" is gelegen in een privépark van 1 ha, in een groene en residentiële wijk tegenover het College Paters Jozefieten.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

41 - Hestia



- Zijo 20 - 1780 Wemmel
- Bouw- / renovatiejaar: 2013
- Ligging: "Hestia" is gelegen in een residentiële wijk van Wemmel (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Soprim@-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

42 - Plantijn



- Koningin Astridlaan 5 - 2950 Kapellen
- Bouw- / renovatiejaar: 1972
- Ligging: "Plantijn" is gelegen in een residentiële wijk dicht bij het centrum van Kapellen.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).

43 - Salve



- Rustoordlei 77 - 2930 Brasschaat
- Bouw- / renovatiejaar: 1979 - 2013
- Ligging: "Salve" is gelegen in een residentiële wijk dicht bij het centrum van Brasschaat.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

44 - SZ AGO Herkenrath



- Kirchgasse 1 - 51429 Bergisch Gladbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: "SZ AGO Herkenrath" is gelegen in de stad Bergisch Gladbach in Noordrijn-Westfalen, op 20 km van Keulen.
- Uitbater: Een entiteit van de AGO-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).

45 - SZ AGO Dresden



- Wernerstrasse 37 - 01159 Dresden - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: "SZ AGO Dresden" is gelegen in een residentiële wijk van Dresden, de hoofdstad van Saksen.
- Uitbater: Een entiteit van de AGO-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).

46 - De Stichel



- Romeinsesteenweg 145 - 1800 Vilvoorde
- Bouw- / renovatiejaar: 1990 tot 2006
- Ligging: "De Stichel" is gelegen in een residentiële wijk van Vilvoorde, dicht bij het Militair Hospitaal Koningin Astrid en de Ring rond Brussel.
- Uitbater: Een entiteit van de Soprim@-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

47 - Huize Lieve Moenssens



- Lieve Moenssenslaan 3 - 3650 Dilsen-Stokkem
- Bouw- / renovatiejaar: 1986 - 2007
- Ligging: "Huize Lieve Moenssens" is gelegen dicht bij een residentiële wijk in Dilsen-Stokkem, op enkele kilometers van Maasmechelen Village.
- Uitbater: Een entiteit van de Soprim@-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

48 - SZ AGO Kreischa



- Dresdner Strasse 4-6 - 01731 Kreischa - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: "SZ AGO Kreischa" is gelegen nabij het centrale park van Kreischa, op een tiental kilometer van Dresden.
- Uitbater: Een entiteit van de AGO-groep (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).

49 - Haus Dottendorf



- Hinter Hoben 179 - 53129 Bonn - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1994
- Ligging: "Haus Dottendorf" is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van winkels.
- Uitbater: Senator (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).

50 - Goldene Au



- Bettelhecker Strasse 1 - 96515 Sonneberg - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: "Goldene Au" is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van winkels, het station en het stadhuis.
- Uitbater: Volkssolidarität (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).

51 - Oase Binkom



- Kerkstraat 5 - 3211 Binkom
- Bouw- / renovatiejaar: 1989 - 2012
- Ligging: "Oase Binkom" is gelegen naast een kerk, op een tiental kilometer van Leuven.
- Uitbater: Een entiteit van de Oase-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

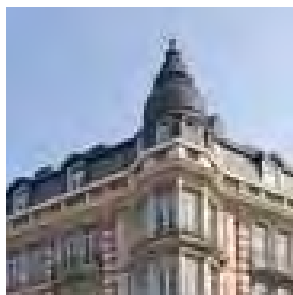
52 - Oase Tienen



- Withuisstraat-Raeymaeckersvest - 3300 Tienen
- Ligging: Terrein gelegen in een residentiële wijk van het stadscentrum, in de onmiddellijke nabijheid van winkels, openbaar vervoer en het Regionaal Ziekenhuis Tienen. De bouw van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen wordt momenteel voltooid.
- Uitbater: De site zal worden uitgebaat door een entiteit van de Oase-groep.

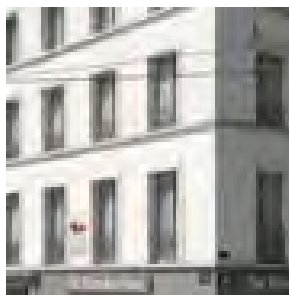
APPARTEMENTSGEBOUWEN

1 - Tervuren 13 A/B



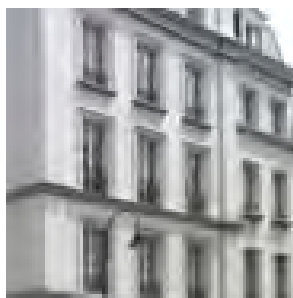
- Tervurenlaan 13 A/B - Keltenlaan 4-10 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990 - 1995
- Ligging: Gebouw in de nabijheid van de Europese wijk te Brussel, op de hoek van de Tervurenlaan en de Keltenlaan.
- Beschrijving: Gebouw met 3 appartementen en kantoorruimtes verdeeld over 9 verdiepingen alsook een handelsgelijkvloers. Mogelijkheid tot herbestemming van de kantoorruimtes als residentiële oppervlaktes.

2 - Zavel



- Bodenbroekstraat 22 - 25 - Ruisbroeckstraat 63-67 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2003 - 2004
- Ligging: Ideaal gelegen gebouw op de hoek van de hoog aangeschreven wijk van de Grote Zavel, een zeer centrale handelswijk in het centrum van Brussel.
- Beschrijving: Gebouw met 30 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

3 - Complex Laken-Nieuwburg



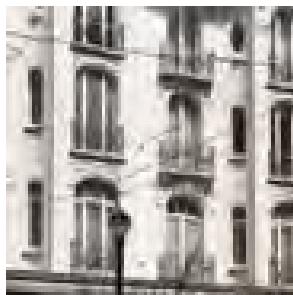
- Lakenstraat 89-117-119-123-125 - Circusstraat 25-29 - Nieuwbrugstraat 3-3A - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1993
- Ligging: Stadscentrum nabij het De Brouckèreplein, de Koninklijke Vlaamse Schouwburg, de Grote Markt van Brussel en het zakencentrum gelegen aan de Albert II-laan, met een prachtig uitzicht op de tuinen van de Nieuwbrug.
- Beschrijving: Meerdere gebouwen en residentiële huizen die door verschillende Europese architecten werden getekend, met 42 appartementen en handels- en kantoorruimtes.

4 - De Goede 24-28



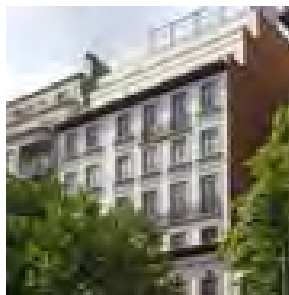
- Filips de Goedestraat 24-28 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990
- Ligging: Gebouw gelegen in de wijk van de Wetstraat en van de Regentlaan, dicht bij de Europese instellingen en de Leopoldwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 15 appartementen verdeeld over 6 verdiepingen.

5 - Lombard 32



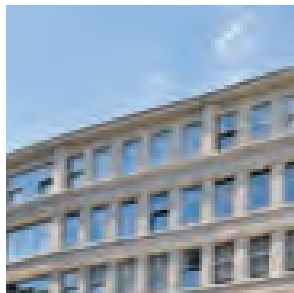
- Lombardstraat 32 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1995
- Ligging: Gebouw dicht bij de Grote Markt van Brussel, op de hoek van de Lombardstraat en van de Stoofstraat, in een toeristische en levendige wijk van de hoofdstad.
- Beschrijving: Gebouw met 13 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers. De voorgevel van het gebouw is geklasseerd door de stad Brussel (vanaf de eerste verdieping).

6 - Complex Louiza 331-333



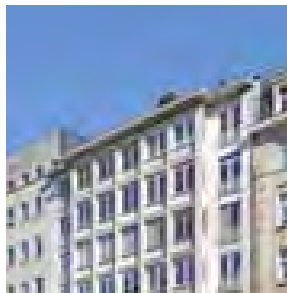
- Louizalaan 331-333 - Jordaensstraat 10 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2000
- Ligging: Complex gelegen tussen de Louizalaan en de Jordaensstraat.
- Beschrijving: Gemengd complex bestaande uit een gebouw vooraan aan de Louizalaan met 5 appartementen en kantoorruimtes verdeeld over 9 verdiepingen, een centraal gelegen gebouw (oorspronkelijk stallen) met 3 appartementen, een polyvalente ruimte en kantoorruimtes en achteraan een eengezinswoning die uitgaat op de Jordaensstraat.

7 - Zaterdagplein 6-10



- Zaterdagplein 6-10 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: Gedeeltelijk gerenoveerd in 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in het hart van het toeristische centrum, nabij de oude Vismarkt van Brussel en de Grote Markt.
- Beschrijving: Gebouw met 24 appartementen, verdeeld over 6 verdiepingen, en een handelsgelijkvloers en handelsruimte op de 1^{ste} verdieping.

8 - Broqueville 8



- De Broquevillelaan 8 - 1150 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1959 - gedeeltelijk gerenoveerd in 2008
- Ligging: Gebouw gelegen in de buurt van het Montgomeryplein.
- Beschrijving: Gebouw met een klassieke configuratie in mede-eigendom waarvan Aedifica 6 appartementen bezit.

9 - Batavieren 71



- Batavierenstraat 71 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: gedeeltelijk gerenoveerd in 1996 en 2011
- Ligging: Gebouw gelegen op de hoek van de Batavierenstraat en de Tervurenlaan.
- Beschrijving: Gebouw met 3 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

10 - Tervuren 103



- Tervurenlaan 103 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990 (renovatie) - 1995 (renovatie), 2011 (gedeeltelijk gerenoveerd)
- Ligging: Gebouw op de hoek van de Legerlaan en de Tervurenlaan.
- Beschrijving: Geheel bestaande uit 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen, alsook een handelsgelijkvloers.

11 - Louis Hap 128



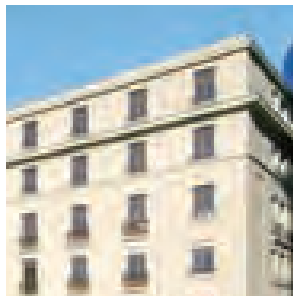
- Louis Hapstraat 128 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990 (renovatie) - 2011/2012 (renovatie)
- Ligging: Gebouw gelegen in een residentiële straat die het Sint-Pietersplein met de Oudergemsesteenweg verbindt.
- Beschrijving: Gebouw met 7 appartementen verdeeld over 6 verdiepingen.

12 - Hoogstraat



- Hoogstraat 39-51 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1961 - 1985 (renovatie) - 2012 (lopende renovatie)
- Ligging: Gebouw gelegen in het hoger gelegen gedeelte van de Hoogstraat, dicht bij de Zavel.
- Beschrijving: Gebouw met 20 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

13 - Residentie Palace



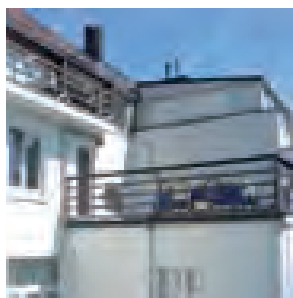
- Etterbeeksesteenweg 62 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Gebouw gelegen in het hart van de Leopoldwijk en nabij de Europese instellingen en het Schuman-station.
- Beschrijving: Prestigieus gebouw met 57 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

14 - Churchill 157



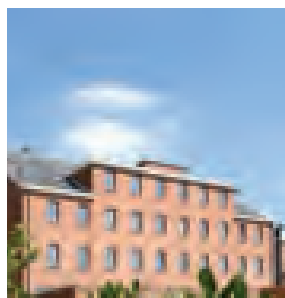
- Winston Churchilllaan 157 - 1180 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1974 - gedeeltelijk gerenoveerd in 2011 en 2012
- Ligging: Gebouw gelegen in de wijk Churchill/Molière te Ukkel met een zicht op het Montjoiepark dat vanuit de privétuin toegankelijk is.
- Beschrijving: Gebouw met 22 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 9 verdiepingen.

15 - Oudergem 237-239-241-266-272



- Oudergemsesteenweg - 237-239-241-266-272 - 1040 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: Einde van de 19^{de} eeuw - diverse renovaties tussen 1999 en 2004
- Ligging: Gebouwen nabij "De Jacht", de Europese wijk en het Jubelpark.
- Beschrijving: Opbrengsteigendommen in Brusselse stijl van de 19^{de} eeuw;
- Aedifica is eigenaar van de nummers 237: 4 appartementen en een conciërgerie verdeeld over 5 verdiepingen; 239/241: mede-eigendom waarin Aedifica 9 appartementen bezit, verdeeld over respectievelijk 4 en 5 verdiepingen; 266: mede-eigendom waarin Aedifica 3 appartementen bezit, verdeeld over 3 verdiepingen; 272: 5 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.

16 - Edison



- Avenue Sergent Vriethoff 123-129 - 5000 Namen
- Bouw / renovatiejaar: 1972 - 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gebouw met 7 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

17 - Verlaine/Rimbaud/Baudelaire



- Avenue Sergent Vriethoff 131-143 - 5000 Namen
- Bouw / renovatiejaar: 1998
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gemengd gebouw met 21 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 5 verdiepingen.

18 - Ionesco



- Boulevard de la Meuse 81 - 5100 Jambes
- Bouw / renovatiejaar: 2004
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: Gebouw met 10 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen.

19 - Musset



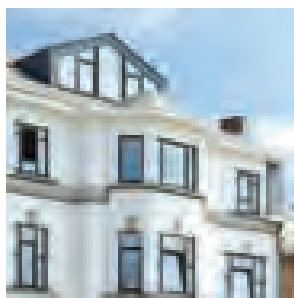
- Rue Henri Bles 140 - 5000 Namen
- Bouw / renovatiejaar: 2002
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Salzinnes nabij het centrum van Namen.
- Beschrijving: Gebouw met 6 appartementen en een kantoorruimte verdeeld over 4 verdiepingen.

20 - Giono & Hugo



- Rue Capitaine Jomouton 30-32 - 5100 Jambes
- Bouw / renovatiejaar: 2004 - 2005
- Ligging: Complex gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: 2 aanpalende residentiële gebouwen met bijna identieke configuratie en afwerking, met 15 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.

21 - Antares



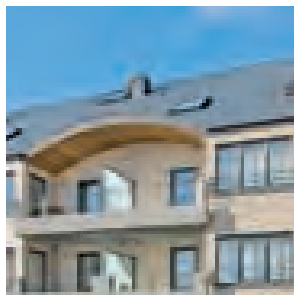
- Rue Champêtre 46 - 5100 Jambes
- Bouw / renovatiejaar: 1956 - 1994
- Ligging: Gebouw gelegen in de gemeente Jambes ten zuiden van Namen, in een residentiële wijk nabij de grote verkeersassen.
- Beschrijving: Opbrengsteigendom bestaande uit 7 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen.

22 - Ring



- Plantin en Moretuslei 107-115 - 2018 Antwerpen
- Bouw / renovatiejaar: 1993 - 1994 (renovatie)
- Ligging: Complex gelegen naast de invalswegen naar het centrum van Antwerpen, op een kleine afstand van de Ring, maar ook van de diamantwijk, het centraal station van Antwerpen en de kantoren aan het Kieftplein.
- Beschrijving: Complex in 2 delen waarvan het eerste deel bestaat uit handelszaken en een hotel en het tweede in mede-eigendom wordt gehouden waarin Aedifica 87 appartementen bezit.

23 - Residentie Gauguin et Manet



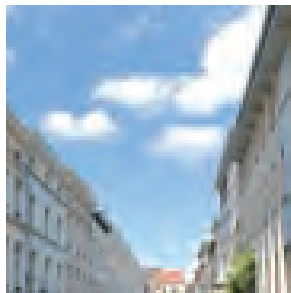
- Rue du Wäschbour 22-24 - 6700 Aarlen
- Bouw / renovatiejaar: 2007
- Ligging: Gebouw gelegen in een nieuwe verkaveling op minder dan 1 km van het stadscentrum van Aarlen.
- Beschrijving: Gebouw met 35 appartementen verdeeld over 2 blokken met elk 4 bovengrondse verdiepingen.

24 - Residentie de Gerlache



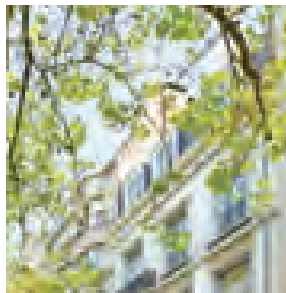
- Leuvensesteenweg 710-732 - 1030 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2011
- Ligging: Gebouw gelegen in de nabijheid van de Europese wijk te Brussel en de NAVO.
- Beschrijving: Laagenergiegebouw met 75 appartementen verdeeld over 5 verdiepingen, 4 handelsruimtes en een ruimte voor vrije beroepen.

25 - Complex Opperstraat



- Opperstraat 5, 21-35, 39-45 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1985 tot 1995 - 2011/2012 (gedeeltelijk gerenoveerd)
- Ligging: Geheel van gebouwen gelegen in een rustige zijstraat van de Elsensesteenweg en de Louizalaan.
- Beschrijving: Opbrengsteigendommen en gebouwen bestaande uit 116 appartementen en een private fitnessruimte.

26 - Louiza 130



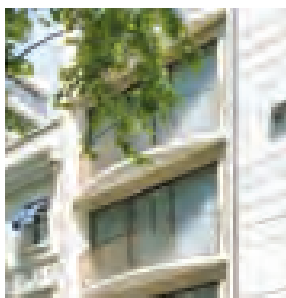
- Louizalaan 130 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: Einde van de 19^{de} eeuw - 1996
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 9 gemeubelde appartementen verdeeld over 3 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

27 - Louiza 135



- Louizalaan 135 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1996
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 31 gemeubelde appartementen verdeeld over 12 verdiepingen en een handelsgelijkvloers.

28 - Louiza 270



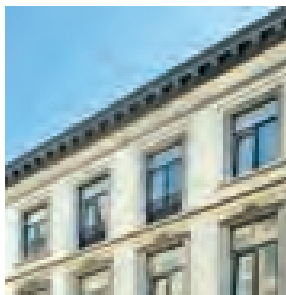
- Louizalaan 270 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1996 - renovatie van 10 appartementen in 2012
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, gelegen tussen de winkels van de Louizalaan en de restaurants van de Kasteleinwijk.
- Beschrijving: Gebouw met 14 gemeubelde appartementen en een klein handelsgelijkvloers.

29 - Dal 48



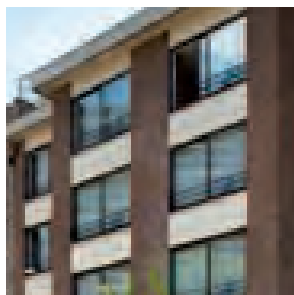
- Dalstraat 48 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1993
- Ligging: Gebouw gelegen in een aangename, groene wijk nabij de Louizalaan, de abdij van Terkameren en het Flageyplein.
- Beschrijving: Gebouw met 6 gemeubelde appartementen.

30 - Livorno 16-18



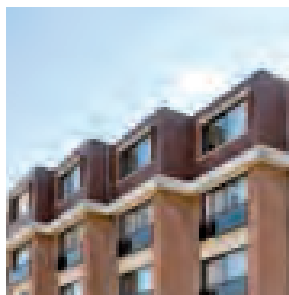
- Livornostraat 16-18 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2004
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroiesteenweg en de Louizalaan, dicht bij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.
- Beschrijving: Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met in totaal 16 gemeubelde appartementen.

31 - Freesias



- Freesiaalaan 18 - 1030 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990
- Ligging: Gebouw gelegen in de "Bloemenwijk" in Schaarbeek, nabij de NAVO, de bedrijvzones van Diegem en de luchthaven van Zaventem.
- Beschrijving: Gebouw met 37 gemeubelde appartementen.

32 - Heliotropen



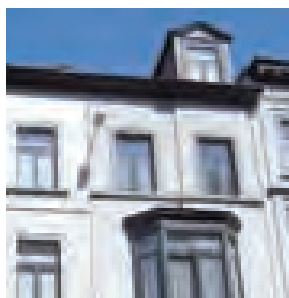
- Heliotropenlaan 35 - 1030 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1979
- Ligging: Gebouw gelegen in de "Bloemenwijk" in Schaarbeek, nabij de NAVO, de bedrijvzones van Diegem en de luchthaven van Zaventem.
- Beschrijving: Gebouw met 25 gemeubelde appartementen.

33 - Livorno 20-24



- Livornostraat 20-24 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dicht bij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.
- Beschrijving: Pand samengesteld uit 2 aanpalende huizen met in totaal 15 gemeubelde appartementen.

34 - Livorno 14



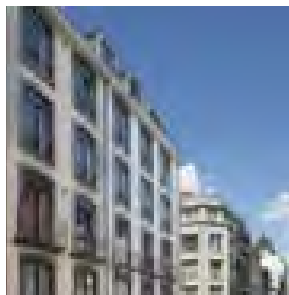
- Livornostraat 14 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Gebouw gelegen tussen de Charleroisesteenweg en de Louizalaan, dicht bij de talrijke luxueuze handelszaken van de Louizalaan.
- Beschrijving: Gebouw met 3 gemeubelde appartementen.

35 - Residentie Chamaris



- Aarlenstraat 39 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Gebouw gelegen in het centrum van de Leopoldwijk te Brussel, de voornaamste zakenwijk van Brussel, en naast de belangrijkste instellingen van de Europese Unie.
- Beschrijving: Gebouw met 23 gemeubelde appartementen en 1 handelsgelijkvloers.

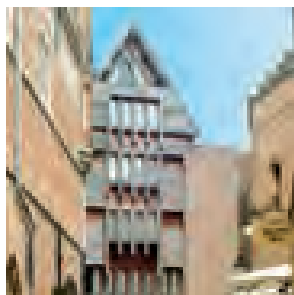
36 - Stephanie's Corner



- Jean Stasstraat / Dejonckerstraat - 1060 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2007
- Ligging: Gebouw gelegen in een hoog aangeschreven wijk, nabij de winkels van de Louizalaan.
- Beschrijving: Gebouw met 27 appartementen, 3 commerciële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en 27 ondergrondse parkeerplaatsen.

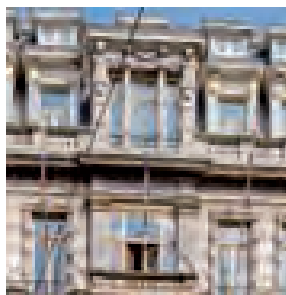
HOTELS EN ANDERE

1 - Hotel Martin's Brugge



- Oude Burg 5 - 8000 Brugge
- Bouw / renovatiejaar: 2005 - 2009
- Ligging: Driesterrenhotel gelegen in het hart van het oude Brugge, nabij het Belfort en de historische stad.
- Beschrijving: Hotel met 178 kamers (na uitbreiding via het in juli 2008 verworven hotel De Tassche) en 8 seminariezalen, bestaande uit een centraal deel en 3 bijgebouwen voor hotelfuncties. Het gehele complex wordt uitgebaat door de "Groep Martin's Hotels" (erfpachtovereenkomst van 36 jaar met een optie tot verlenging in hoofde van de eigenaar en de huurder).

2 - Koning 35



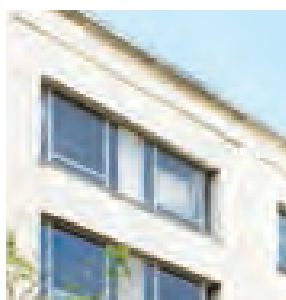
- Koningsstraat 35 - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1985
- Ligging: Gebouw gelegen nabij de kleine ring van Brussel (Kruidtuinlaan).
- Beschrijving: Kantoorgebouw verdeeld over 6 verdiepingen met een handelsgelijkvloers en een bijgebouw achteraan.

3 - Martin's Klooster



- Onze-Lieve-Vrouwstraat 18 - 3000 Leuven
- Bouw / renovatiejaar: 2003 - 2012
- Ligging: Viersterrenhotel gelegen in het hart van het historische centrum van Leuven ("eiland van de Dijle").
- Beschrijving: Hotel met 103 kamers en suites. Het hotel biedt ook een nieuw conference center, een loungebar, een nieuwe hoofdingang en een nieuwe orangerie die gebruikt zal worden voor evenementen. Het gehele complex wordt uitgebaat door de "Groep Martin's Hotels" (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).

4 - Bara 124-126



- Barastraat 124-126 - 1070 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1963
- Ligging: Gebouw gelegen in de wijk van de driehoek tussen de Bergensesteenweg en het Zuidstation, te Anderlecht.
- Beschrijving: Semi-industrieel gebouw dat gebruikt wordt voor kantoren, als tentoonstellingsruimte en als opslagplaats verdeeld over 5 verdiepingen.

5 - Corbais 18



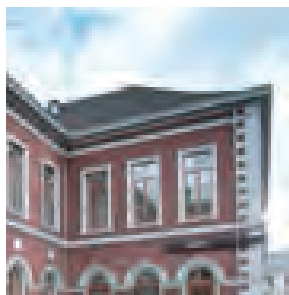
- Rue de Corbais 18 - 1435 Mont-Saint-Guibert
- Bouw / renovatiejaar: -
- Ligging: Villa naast het rustoord "Au Bon Vieux Temps".
- Beschrijving: Corbais 18 is een villa met een bouwgrond van 26,5 are, naast het rustoord Au Bon Vieux Temps. Het is de bedoeling om deze site te integreren in het rustoord Au Bon Vieux Temps.

6 - Carbon



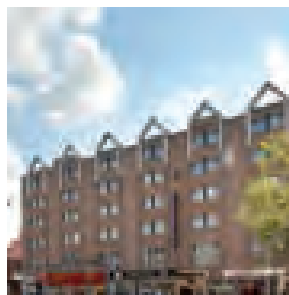
- Europalaan 38 - 3600 Genk
- Bouw / renovatiejaar: 2008
- Ligging: Designhotel met 4 sterren gelegen in het stadscentrum van Genk.
- Beschrijving: Hotel met 60 kamers en suites, een restaurant en één van de mooiste wellnesscentra van België. Het gehele complex wordt uitgebaat door "Different Hotel Group" (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

7 - Eburon



- De Schiervelstraat 10 - 3700 Tongeren
- Bouw / renovatiejaar: 2008
- Ligging: Designhotel met 4 sterren gelegen in het stadscentrum van Tongeren.
- Beschrijving: Hotel met 52 kamers en suites. Het gehele complex wordt uitgebaat door "Different Hotel Group" (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

8 - Ecu



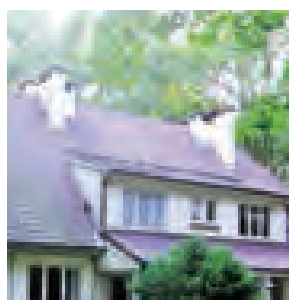
- Europalaan 46 - 3600 Genk
- Bouw / renovatiejaar: 1992
- Ligging: Budgethotel van uitstekende kwaliteit in het stadscentrum van Genk.
- Beschrijving: Het hotel, met 51 kamers, wordt uitgebaat door "Different Hotel Group" (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

9 - Eurotel



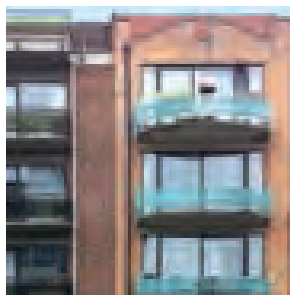
- Koning Albertlaan 269 - 3620 Lanaken
- Bouw / renovatiejaar: 1987 - 2007 - 2010
- Ligging: Viersterrenhotel gelegen in Lanaken, in de onmiddellijke omgeving van het stadscentrum van Maastricht.
- Beschrijving: Hotel met 79 kamers die alle recent gerenoveerd zijn, een restaurant en een wellness- en sportcentrum. Het gehele complex wordt uitgebaat door "Different Hotel Group" (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

10 - Villa Bois de la Pierre



- Venelle du Bois de la Pierre 20 - 1300 Waver
- Bouw / renovatiejaar: 1955 - 1987
- Ligging: Villa naast het rustoord "Bois de la Pierre".
- Beschrijving: Villa Bois de la Pierre is gelegen naast het rustoord "Bois de la Pierre". De villa bestaat uit 4 appartementen en uit kantoorruimten.

11 - Duysburgh



- Duysburghstraat +19 - 1090 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: -
- Ligging: het gebouw is gelegen naast het rustoord "Aux Deux Parcs".
- Beschrijving: Duysburgh is gelegen in een residentiële en groene omgeving in Jette, tussen het Jeugdparc en het Prins Leopoldsquare, op ongeveer 300 meter van het Brugmannziekenhuis. Dit gebouw zal geïntegreerd worden in het rustoord "Aux Deux Parcs".

12 - Résidence du Lac



- Tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-straat en de Meerstraat - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: -
- Ligging: Terrein gelegen tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-straat en de Meerstraat.
- Beschrijving: Dit terrein is gelegen in een hoog aangeschreven wijk nabij de Louizalaan, de Vijvers van Elsene en de Abdij Ter Kameren. Een residentieel project op dit terrein, dat nu verhuurd is, wordt bestudeerd.

6. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen¹

Geachte,

Wij hebben het genoegen om u onze raming van de vastgoedportefeuille van Aedifica op datum van 30 juni 2014 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 784.980.188 € op 30 juni 2014, waarvan 765.789.250 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie. Heden bedragen de contractuele huurgelden 45.714.101 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,97%² 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 46.724.169 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 6,10%³ 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 IAS 40- en IFRS 13-normen gedefinieerd als de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of die betaald zou worden voor de transfert van een passief, tijdens een normale transactie tussen actoren van de markt, op de datum van de schatting. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de definitie van marktwaarde respecteert. Bovendien moet de marktwaarde daarboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cash flow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huurbrengsten 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 trou-

wens), 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 20 augustus 2014

Céline Janssens, MRE, MRICS, en
Katrien Van Grieken, MRE,
Stadim CVBA op 21 augustus 2014

Dr. Henrik Baumunk en
Andreas Polter,
CBRE GmbH op 25 augustus 2014

785 Mio €

reële waarde van de
vastgoedbeleggingen

1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrughe & Partners NV, Stadim CVBA en CBRE GmbH.

2. 5,94% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

3. 6,07% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.

AEDIFICA OP DE BEURS



50,00 €

beurskoers op het einde
van het boekjaar



88 %

free float

10.249.117

aantal beursgenoteerde
aandelen sinds 2 juli 214

508 Mio €

beurskapitalisatie op het einde
van het boekjaar

AEDIFICA OP DE BEURS

Aedifica biedt de investeerder een alternatief voor de rechtstreekse investering in residentieel vastgoed.

4^{de}

bevak op het vlak van de reële waarde van de vastgoedportefeuille

50,00 €

beurskoers op 30 juni 2014

De gediversifieerde investeringspolitiek van Aedifica (zie afdeling "Strategie" van het beheersverslag) de aandeelhouder een unieke investering waarbij alle voordelen van een optimaal onroerend inkomen gepaard gaan met een beperkt risicoprofiel. Aedifica heeft immers een structuur waardoor zij tegelijkertijd een aantrekkelijk rendement, groei- en meerwaardemogelijkheden, en een terugkerend dividend kan bieden.

Volgens de "Belgian REIT Overview" (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof) is Aedifica de 4^{de} grootste vastgoedbevak op het vlak van de reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (5^{de} 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 410 k€ over de laatste twaalf maanden. Dit is een grote verbetering ten opzichte van de situatie van vóór de kapitaalverhoging in geld van december 2012, toen het gemiddeld dagelijks volume 230 k€ bedroeg.

1. Beurskoers en volume

Het aandeel van Aedifica (AED) is sinds 23 oktober 2006 genoteerd op de continu-markt van Euronext Brussel. Sindsdien heeft Aedifica twee kapitaalverhogingen in geld met voorkeurrecht afgerond:

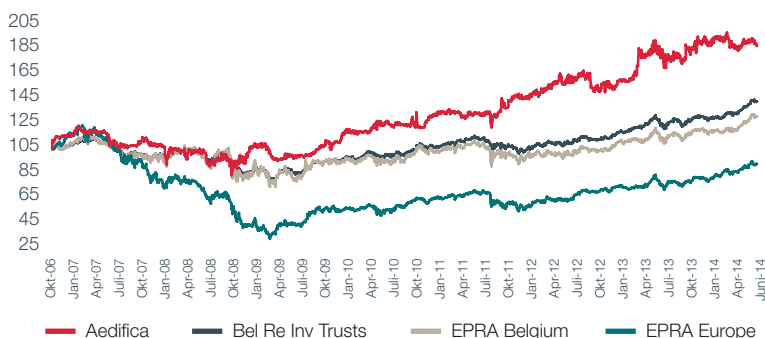
- 15 oktober 2010: uitgifte van 2.013.334 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 33,45 € per aandeel, voor een brutobedrag van 67 miljoen €.
- 7 december 2012: uitgifte van 2.697.777 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 37,00 € per aandeel, voor een brutobedrag van 99,8 miljoen €.

Op 30 juni 2014 is Aedifica opgenomen in de Bel Re Inv Trusts-index met een gewicht van 6,74% en in de Bel Mid-index¹ met een gewicht van 2,80%.

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2014 (50,00 €) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 18% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- premie van 29% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39.

Vergelijking – indexen in total return Vanaf 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2014



1. 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 waarvan de omloopsnelheid minstens 10% bedraagt. Bovendien mag een individueel aandeel niet meer dan 10% wegen in de totale index.

2. Bijkomende informatie over de EPRA-indexen is terug te vinden op de website van EPRA (www.EPRA.com).

Tussen de datum van de beursgang (na aftrek van de coupons die de voorkeurrechten in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010 en 7 december 2012 vertegenwoordigde) en 30 juni 2014, is de koers van het Aedifica-aandeel met 34,5% gestegen, tegenover een daling van 0,1% voor de Bel Mid-index en 33,1% voor de EPRA Europe-index² over dezelfde periode.

2. Dividendbeleid

Aedifica heeft de verplichting om haar winst grotendeels uit te keren in de vorm van een dividend (zie "uit te keren resultaat" in het lexicon). Het brutodividend dat op het einde van het boekjaar 2013/2014 wordt voorgesteld, bedraagt 1,90 € per aandeel (2006/2007: 1,48 € per aandeel; 2007/2008: 1,71 € per aandeel; 2008/2009: 1,80 € per aandeel, 2009/2010: 1,82 € per aandeel; 2010/2011: 1,82 € per aandeel, 2011/2012: 1,86 € per aandeel; 2012/2013: 1,86 € per aandeel) en wordt vermeld in toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening. De coupon zal 5 werkdagen na de datum van de gewone algemene vergadering worden uitbetaald. Deze is statutair vastgesteld op de vierde vrijdag van de maand oktober. Dit jaar zal de coupon met betrekking tot het boekjaar 2013/2014 worden uitbetaald vanaf 31 oktober 2014.

Vermits Aedifica een residentiële vastgoedbevak is, bedraagt de roerende voorheffing 15%. Wij verwijzen de lezer naar sectie 5 van het hoofdstuk "Permanente documenten" van dit jaarlijks financieel verslag betreffende de fiscale behandeling van het dividend, in het bijzonder voor de aandeelhouders die als natuurlijke personen in België gevestigd zijn. Het nettodividend per aandeel bedraagt 1,6150 € na aftrek van de roerende voorheffing van 15%.

Aandeel Aedifica

	30 juni 2014	30 juni 2013
Slotkoers (in €)	50,00	47,50
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) na aftrek van het dividend 2012/2013, vóór IAS 39 (in €)	42,47	40,23
Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) vóór IAS 39 impact	17,7 %	18,1 %
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) vóór aftrek van het dividend 2012/2013, na IAS 39 (in €)	38,74	36,95
Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) na IAS 39 impact	29,1 %	28,5 %
Beurskapitalisatie	508.108.250	469.863.018
Free float ¹	88,17 %	88,17 %
Totaal aantal genoteerde aandelen ⁵	10.162.165	9.874.985
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	10.249.083	9.902.998
Gemiddeld dagelijks volume	7.581	10.508
Omloopsnelheid ²	19,5 %	30,5 %
Brutodividend per aandeel (in €) ³	1,90	1,86
Brutodividendrendement ⁴	3,8 %	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. 2013/2014: dividend voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.

4. Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij sluiting.

5. Exclusief 86.952 aandelen die sinds 2 juli 2014 op de beurs genoteerd zijn.

Aantal aandelen

	30 juni 2014	30 juni 2013
Aantal aandelen in omloop ¹	10.249.083	9.902.998
Totaal aantal aandelen	10.249.117	9.903.690
Aantal beursgenoteerde aandelen ²	10.162.165	9.874.985
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Aantal dividendrechten ³	10.249.083	8.715.339

1. Na aftrek van de eigen aandelen.

2. Exclusief 86.952 aandelen die sinds 2 juli 2014 op de beurs genoteerd zijn.

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

88 %
free float

3. Aandeelhouder- schap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 30 juni 2014, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 15 oktober 2010). De transparantiemeldingen alsook de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. Tot op datum van 9 september 2014 (de datum van de afsluiting van dit jaarlijks financieel verslag) heeft de vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 15 oktober 2010.

Aandeelhouders

	In % van het kapitaal
Jubeal Fondation	6,37 %
Wulfsdonck Investment NV (via Finasucre NV)	5,46 %
Free Float	88,17 %



SZ AGO Kreischa
Huisvesting voor senioren -
Kreischa (Duitsland)





4. Agenda van de aandeelhouder¹

Gewone algemene vergadering 2014	24 oktober 2014
Betaalbaarstelling van het dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2013/2014	
— Dividend - Coupon mbt het boekjaar 2013/2014 ("ex-date")	29 oktober 2014
— Dividend - Registratiedatum ("record date")	30 oktober 2014
— Betaaldatum van het dividend ("payment date")	Vanaf 31 oktober 2014
Tussentijdse verklaring	13 november 2014
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2014	24 februari 2015
Tussentijdse verklaring	12 mei 2015
Jaarlijks persbericht	3 september 2015
Jaarlijks financieel verslag 2014/2015	23 september 2015
Gewone algemene vergadering 2015	23 oktober 2015
Dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2014/2015 ("ex-date")	28 oktober 2015

Financiële dienst voor de betaling van de coupon: Bank Degroef (main paying agent)
of eender welke andere financiële instelling

1. Deze datums zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE



11 leden
van de raad van bestuur



5 onafhankelijken
op 11 bestuurders

3 comités
van de raad van bestuur

36 %
genderdiversiteit van
de raad van bestuur

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

Het hoofdstuk over de verklaring inzake corporate governance maakt deel uit van het geconsolideerde beheersverslag. Deze verklaring inzake corporate governance past binnen het kader van de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2009 ("Code 2009") en van de wet van 6 april 2010 tot wijziging van het Wetboek van Vennootschappen.

Het Corporate Governance Charter werd opgesteld door de raad van bestuur van Aedifica. Het doel ervan is volledige informatie te verschaffen over de principes van deugdelijk bestuur die in de vennootschap van toepassing zijn. Het Charter is integraal beschikbaar op de website van Aedifica (www.aedifica.be). Het Charter werd het laatst aangepast op 30 maart 2012.

1. Referentiecode

Aedifica leeft de principes van de Code 2009 na, die op 12 maart 2009 gepubliceerd is, en houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de vennootschap. Aedifica wenst de aanbevelingen van bovenstaande Code op te volgen, met uitzondering van de twee onderstaande punten (toepassing van het principe "Comply or Explain"):

- Principe 2.9 van de Code 2009: rekening houdend met de huidige kenmerken van de vennootschap heeft de raad van bestuur beslist om geen secretaris van de raad te benoemen;
- Principe 5.2 van de Code 2009: het auditcomité beantwoordt niet helemaal aan de bepalingen van toelichting C van de Code 2009, zoals uitgelegd in sectie 4.4.1. hieronder.

Het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 heeft de Code 2009 bevestigd als enige toepasselijke code. De Code 2009 kan geraadpleegd worden op de website van het Belgisch Staatsblad, alsook op www.corporategovernance-committee.be.



“Aedifica leeft de principes na van de Code 2009, die op 12 maart 2009 gepubliceerd is, en houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de vennootschap.”

Jean-Louis Duplat

2. Interne controle en risicobeheer

Deze sectie heeft tot doel de voornaamste kenmerken van de systemen van de vennootschap op het gebied van interne controle- en risicobeheer te beschrijven.

2.1 Risicobeheer en interne controle

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het vaststellen en de evaluatie van de risico's eigen aan de vennootschap, en voor de opvolging van de doeltreffendheid van de interne controle. De effectieve leiders van Aedifica zijn op hun beurt verantwoordelijk voor het opzetten van een systeem van risicobeheer en voor een doeltreffende omgeving voor interne controle.

In deze materies bestaat het Belgisch wetelijk kader uit:

- De wet van 17 december 2008 die een auditcomité in beursgenoteerde en financiële bedrijven invoert (toepassing van de Europese Richtlijn 2006/43 met betrekking tot de financiële controle van bedrijven);
- De wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen en de autonome overheidsbedrijven en tot wijziging van de regeling inzake het beroepsverbod in de bank- en financiële sector (de zogenaamde wet “deugdelijk bestuur”).

Dit kader wordt vervolledigd (situatie op 30 juni 2014) door:

- De wet van 3 augustus 2012 betreffende sommige vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;
- De Belgische Corporate Governance Code 2009.

Aedifica heeft zelf een systeem voor risicobeheer en interne controle opgezet dat aangepast is aan haar werking en aan de omgeving waarin ze evolueert. Dit systeem is gebaseerd op het “COSO”-model voor interne controle (afkorting voor “Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission”). Het COSO is een internationale particuliere en niet-regeringsgebonden organisatie die erkenning geniet op het vlak van bestuur, interne controle, risicobeheer en financiële rapportering.

De COSO-methode is georganiseerd rond vijf componenten:

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

De laatste versie van de COSO-methode (2013) definieert 17 onderliggende principes van deze vijf componenten en die de vereisten van een doeltreffend systeem voor interne controle ophelderen.

2.2 Omgeving voor interne controle

De onderliggende principes van de component “omgeving voor interne controle” zijn de volgende:

- Principe 1: De organisatie geeft blijk van haar engagement aan integriteit en ethische waarden:
 - Inzake ethiek heeft Aedifica sinds 2010 een ethisch charter (met de titel “gedragscode”) ingevoerd om de voor-

heen toegepaste, maar niet schriftelijk vastgelegde regels te formaliseren. Dit charter regelt onder meer aspecten van belangenconflicten, van beroepsgeheim, van aankoop en verkoop van aandelen, van misbruik van vennootschapsgoederen, van professionele geschenken en van respect voor personen.

- Inzake integriteit voldoet Aedifica aan de wettelijke eisen omtrent belangenconflicten (zie hieronder).

- Principe 2: De raad van bestuur geeft blijk van onafhankelijkheid tegenover het management en superviseert de ontwikkeling en de werking van de interne controle:

De raad van bestuur van Aedifica telt 11 leden, van wie 5 onafhankelijken in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009 (zie hieronder). Gezien hun ervaring (zie hieronder) beschikken de bestuurders over de nodige competenties in het kader van de uitoefening van hun mandaat, onder meer op het vlak van boekhouding, financiën en bezoldigingsbeleid. De raad van bestuur waakt over de doeltreffendheid van de maatregelen inzake risicobeheer en interne controle die zijn opgezet door de effectieve leiders.

- Principe 3: De effectieve leiders bepalen, onder toezicht van de raad van bestuur, de structuren, de rapportageprocedures, alsook de gepaste rechten en verantwoordelijkheden om de doelstellingen te bereiken:

- Het organigram van Aedifica wordt up-to-date gehouden.
- Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een benoemings- en bezoldigingscomité en een investeringscomité waarvan de rollen hieronder worden beschreven.
- In overeenstemming met artikel 39 § 2 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn de CEO en de CFO (de effectieve leiders) zowel verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van de vennootschap als voor de gezamenlijke vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de raad van bestuur. De effectieve leiders zijn verantwoordelijk voor het nemen van

maatregelen inzake interne controle en risicobeheer, en voor de doeltreffendheid ervan.

- Principe 4: De organisatie geeft blijk van haar engagement om competente medewerkers aan te trekken, op te leiden en aan zich te binden, in overeenstemming met de doelstellingen:

De competentie van de effectieve leiders en van het personeel wordt verzekerd door wervingsprocedures in functie van gedefinieerde profielen en door passende opleidingen. Aedifica houdt zich eraan de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers te bevorderen en biedt hun dan ook een stimulerende en comfortabele werkomgeving aan die is afgestemd op hun noden. De vennootschap stelt vast wat hun talenten zijn en helpt mee deze te versterken. Personeelsveranderingen worden gepland in functie van de loopbaanplanning van werknemers en in functie van de kans dat zij tijdelijk (zwangerschapsverlof, ouderschapsverlof,...) of definitief (met name pensionering) het bedrijf zouden verlaten.

- Principe 5: Om haar doelstellingen te behalen, vraagt de organisatie aan elke medewerker om verantwoording af te leggen, meer bepaald over zijn verantwoordelijkheden inzake interne controle: Elk personeelslid van Aedifica heeft minstens één evaluatiegesprek per jaar met zijn verantwoordelijke. Dit verloopt op basis van een schema dat de relaties tussen vennootschap en medewerker uitgebreid aankaart. Bovendien is het bezoldigings- en evaluatiebeleid van de effectieve leiders en van het personeel gebaseerd op de vaststelling van haalbare en meetbare doelstellingen. Dit beleid werd eind 2009 grondig nagekeken door gespecialiseerde consultants (evenals in 2010 en 2011). Een nieuwe studie over de bezoldiging van de effectieve leiders werd eind 2011 uitgevoerd.

2.3 Risicoanalyse

De onderliggende principes van de component “risicoanalyse” zijn de volgende:

- Principe 6: De organisatie omschrijft de doelstellingen duidelijk genoeg om de risico's met betrekking tot die doelstellingen te kunnen identificeren en evalueren: “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 terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Inzake risicocultuur neemt de vennootschap dus een houding aan van goede huisvader. 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.”

- Principe 7: De organisatie identificeert de risico's voor de verwezenlijking van al haar doelstellingen en analyseert deze risico's om vast te stellen hoe zij beheerst zouden moeten worden:

Er gebeurt een driemaandelijke identificatie en evaluatie van de voornaamste risico's door de raad van bestuur, die aanleiding geeft tot een publicatie in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen evenals tussentijdse verklaringen. Naast deze driemaandelijke risico-identificatie en -evaluatie door de raad van bestuur, worden de risico's op punctuele wijze gevolgd. Deze risicoanalyse geeft aanleiding tot maatregelen om eventuele geïdentificeerde zwakke plekken te verhelpen. Voor meer details over de risico's verwijzen wij de lezer naar de sectie “Risicofactoren” van het jaarlijks financieel verslag.

- Principe 8: De organisatie neemt het risico op fraude in rekening bij de evaluatie van de risico's die de verwezenlijking van doelstellingen in het gedrang zouden kunnen brengen.

Elke poging tot fraude wordt onmiddellijk geanalyseerd om de mogelijke effecten ervan op de vennootschap af te zwakken en om elke nieuwe poging te voorkomen.

- Principe 9: De organisatie identificeert en evalueert veranderingen die een aanzienlijke impact zouden kunnen hebben op het systeem voor interne controle:

Belangrijke veranderingen worden op een continue basis geïdentificeerd en geanalyseerd, zowel op het niveau van de effectieve leiders als op dat van de raad van bestuur. Deze analyse biedt stof voor de sectie “Risicofactoren” van het jaarlijks financieel verslag.

2.4 Controleactiviteiten

De onderliggende principes van de component “controleactiviteiten” zijn de volgende:

- Principe 10: De organisatie selecteert en ontwikkelt controleactiviteiten waarmee risico's voor de verwezenlijking van doelstellingen tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht kunnen worden:

- In overeenstemming met de hierboven vermelde wet van 3 augustus 2012 kan elke transactie voor de aankoop of verkoop van vastgoed nagetrokken worden wat betreft haar oorsprong, de betrokken partijen, haar aard, en het moment en de plaats waarop ze werd uitgevoerd. Dit is mogelijk op basis van notariële akten (rechtstreekse verwerving of via inbreng in natura, fusie, splitsing of partiële splitsing). Voordat een transactie wordt afgesloten, is deze het voorwerp van een conformiteitscontrole met de statuten van de vennootschap en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen;

- De effectieve leiders controleren afwijkingen tussen het budget en de gerealiseerde cijfers, op maandelijkse basis. Het auditcomité en de raad van bestuur voeren eenzelfde controle uit op driemaandelijke basis;

- Belangrijke indicatoren worden dagelijks opgevolgd. Hieronder vallen de bezettingsgraad, de staat van de commerciële vorderingen en de kaspositie;

- De staat van de commerciële vorderingen (op de erfpachters en de andere partners die een langetermijncontract aangaan) worden dagelijks opgevolgd;

- Het principe van dubbele goedkeuring is van kracht:

- Ondertekening van contracten: CEO en CFO gezamenlijk (of, bij gebreke, twee bestuurders die gezamenlijk handelen), behalve voor huurovereenkomsten van appartementen of kantoren/winkels, waarvoor specifieke delegaties zijn vastgesteld;

- Goedkeuring van facturen: verantwoordelijke manager en de CEO (of CFO) gezamenlijk;

- Betaling van de facturen: boekhouder verantwoordelijk voor het thesauriebeheer en de CFO (of CEO) gezamenlijk;

Genderdiversiteit van de raad van bestuur



— Vrouwen 36 %
— Mannen 64 %



- Een specifieke delegatie wordt eveneens georganiseerd voor de kas-operaties.
- Hiernaast heeft de vennootschap specifieke controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's:
 - Renterisico: opname van indekkingsinstrumenten (voornamelijk IRS, caps en collars) die afgesloten zijn met onbesproken vooraanstaande banken;
 - Risico verbonden aan de tegenpartij: beroep op verschillende vooraanstaande banken om een zekere diversificatie van de bankfinanciering te verzekeren.

houdt eveneens rekening met het evenwicht tussen formalisering en de omvang van de onderneming.

tie is aangepast aan de omvang van de vennootschap en bestaat voornamelijk uit algemene personeelscommunicatie, werkvergaderingen en e-mailverkeer.

2.5 Informatie en communicatie

De onderliggende principes van de component "informatie en communicatie" zijn de volgende:

- Principe 11: De organisatie selecteert en ontwikkelt algemene informaticacontroles om de verwezenlijking van haar doelstellingen te bevorderen:
De vennootschap selecteert de technologie die zij gebruikt volgens een best-of-breed-benadering (in tegenstelling tot een alles-in-een-benadering). Elke technologische toepassing valt onder de verantwoordelijkheid van een piloot, terwijl het beheer van de infrastructuur (hardware en netwerk), de veiligheid van de toegang en de bestendigheid van de informaticagegevens worden toevertrouwd aan een partner op basis van een "service level agreement". Hiernaast worden de huurovereenkomsten geregistreerd; de belangrijkste contracten, documenten en akten worden op gepaste wijze buiten de lokalen van Aedifica bewaard.
- Principe 12: De organisatie werkt controleactiviteiten uit via regels die vaststellen wat nagestreefd wordt en via procedures die die regels in de praktijk omzetten:
De formalisering van de documentatie sluit aan op de doelstelling om processen constant te verbeteren. Deze doelstelling

- Principe 13: De organisatie krijgt of produceert, en gebruikt relevante, kwaliteitsvolle informatie om de werking van de interne controle te vergemakkelijken:
Het systeem van beheersinformatie dat is opgezet door de vennootschap maakt het mogelijk om op regelmatige tijdstippen betrouwbare en volledige informatie te leveren. Dit systeem komt tegemoet aan de noden van zowel de interne controle als van de externe rapportering.
- Principe 14: De organisatie communiceert intern informatie, inclusief doelstellingen en verantwoordelijkheden voor interne controle die nodig zijn om de werking van deze interne controle te ondersteunen:
De elementen van de interne informatie met betrekking tot de interne controle worden op een transparante manier uitgedragen binnen de vennootschap. Zo heeft iedereen een duidelijk beeld van het beleid van Aedifica, haar procedures, haar doelstellingen, de rollen en verantwoordelijkheden. De communicatie

- Principe 15: De organisatie communiceert met derden over zaken die de werking van de interne controle beïnvloeden:
 - De externe communicatie in de brede zin van het woord (gericht aan de aandeelhouders – publicatie van occasionele en periodieke informatie – maar ook de algemene communicatie naar de stakeholders toe) is essentieel in de context van een op de beurs genoteerd vennootschap en Aedifica legt zich dagelijks toe op deze taak.
 - De externe communicatie met betrekking tot de interne controle volgt het proces van de opstelling en de publicatie van periodieke informatie (redactie door de effectieve leiders, revisie door het auditcomité, goedkeuring door de raad van bestuur).

2.6 Toezicht en monitoring

De onderliggende principes van de component “toezicht en monitoring” zijn de volgende:

- Principe 16: De organisatie selecteert, ontwikkelt en voert continue en/of punctuele evaluaties uit om na te gaan of de componenten voor de interne controle zijn opgezet en of zij functioneren: Om de goede en daadwerkelijke toepassing van de elementen van de interne controle te verzekeren, heeft Aedifica sinds het boekjaar 2010/2011 een functie van interne audit opgezet die de voornaamste processen beslaat. De interne audit wordt georganiseerd volgens een cyclus van 3 jaar. De specifieke scope van de interne audit wordt jaarlijks vastgesteld in samenspraak met het audit-comité en de interne audit. Gezien de onafhankelijkheidsvereisten en rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel, heeft Aedifica ervoor gekozen de interne audit uit te besteden en deze toe te vertrouwen aan een gespecialiseerde consultant.
- Principe 17: De organisatie evalueert en communiceert tijdig de zwaktes van de interne controle aan de partijen belast met het nemen van corrigerende maatregelen. Dit zijn, al naar gelang, de effectieve leiders en de raad van bestuur: De aanbevelingen van de interne audit worden gecommuniceerd aan het audit-comité. Dit verzekert zich ervan dat de effectieve leiders de vastgestelde corrigerende maatregelen opzetten.

Residentie Gaerveld
Huisvesting voor senioren - Hasselt (België)



3. Aandeelhoudersstructuur

De aandeelhoudersstructuur zoals blijkt uit de ontvangen transparantiemeldingen wordt weergegeven in de sectie “Aedifica op de beurs” van dit jaarlijks financieel verslag.

4. Raad van bestuur en comités

4.1 Huidige samenstelling van de raad van bestuur

De bestuurders worden benoemd voor een maximale duur van drie jaar door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar.

Tijdens de gewone algemene vergadering van 25 oktober 2013 werden de volgende bestuursmandaten vernieuwd tot de gewone algemene vergadering in 2016:

- het mandaat van de Heer Jean Kotarakos, als uitvoerend bestuurder; en
- het mandaat van de Heer Olivier Lippens, als niet-uitvoerend bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt.

Op 30 juni 2014 werd Aedifica bestuurd door een raad van bestuur met 11 leden, van wie 5 onafhankelijken, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en van Bijlage A van de Code 2009. De lijst van bestuurders vindt de lezer hieronder.

Daarnaast is de genderdiversiteit zoals vereist door de wet van 28 juli 2011 (tot wijziging

van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, het Wetboek van Vennootschappen en de wet van 19 april 2002 met betrekking tot de stroomlijning van de werking en het beheer van de Nationale Loterij om de aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur van de autonome overheidsbedrijven, beursgenoteerde bedrijven en de Nationale Loterij te garanderen) al verzekerd door de huidige configuratie van de raad van bestuur met 4 vrouwen en 7 mannen, hetzij een verhouding van 36% die hoger is dan de drempel van een derde, die is vastgelegd door de wet vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2017 begint.

4.2 Mandaten die vervallen op de gewone algemene vergadering

De mandaten van de Heer Jean-Louis Duplat, van Mevrouw Galila Barzilai Hollander, van Services et Promotion de Lasne NV vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blanpain en van Insumat NV vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes zullen vervallen op de gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014.

De tweede verlenging van het mandaat van de Heer Jean-Louis Duplat, onafhankelijk bestuurder sinds Aedifica is opgericht, verstrijkt. Hij verliest, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, op 24 oktober 2014 zijn statuut als onafhankelijke bestuurder.

Er zal aan deze gewone algemene vergadering voorgesteld worden:

- het mandaat van Mevrouw Adeline Simont te hernieuwen,
- de Heer Eric Hohl als niet-uitvoerend bestuurder te benoemen,
- Mevrouw Sophie Maes als onafhankelijk bestuurder te benoemen,
- Mevrouw Hilde Laga als onafhankelijk bestuurder te benoemen.

In geval van benoeming en goedkeuring van de FSMA zullen ze tot oktober 2017 in de raad van bestuur zetelen.

1. De Heer Jean-Louis Duplat
Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder

Belg - 30.05.1937

Ahornlaan 32 - 1640 Sint-Genesius-Rode

— Begin van het 1^{ste} mandaat: 14 november 2005

— Einde van het mandaat: Oktober 2014

— Andere huidige mandaten of functies: Voorzitter van de raad van bestuur van Portolani NV – Voorzitter van de stichting van openbaar nut Child Focus – Lid van het “Proxy-voting committee” CANDRIAM SA – Voorzitter van de vennootschap naar Luxemburgs recht SA Portolani – Bestuurder van IPG International NV.

— Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Lid van het “Strategic committee” van de Belgisch-Nederlandse groep Bencis – Bestuurder van Omega-Pharma NV – Bestuurder van Brantano – Erevoorzitter van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en van de Rechtbank van Koophandel van Brussel – Bestuurder van Stichting van openbaar nut Fondation Hypocrate CHIREC.

2. De Heer Stefaan Gielens, mrics
Gedelegeerd bestuurder - Chief Executive Officer – Effectieve leider

Belg - 21.10.1965

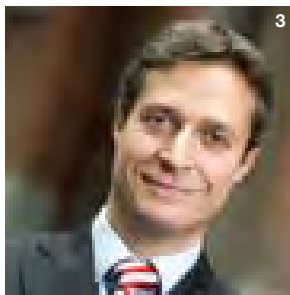
Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

— Begin van het 1^{ste} mandaat: 1 januari 2006

— Einde van het mandaat: Oktober 2015

— Andere huidige mandaten of functies: CEO van Aedifica NV - Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Invest Vilvoorde NV, Aedifica Invest Dilsen NV, De Stichel NV, Immo Dejoncker NV et Patrius Invest NV.

— Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Zaakvoerder van Fish Affairs BVBA - Verschillende functies en mandaten binnen diverse vennootschappen van de KBC groep en de Almafin groep waaronder de mandaten van gedelegeerd bestuurder van Almafin Real Estate NV en Almafin Real Estate Services NV en bestuurder van Immolease – Trust NV - Advocaat bij de balie van Brussel.



3. De Heer Jean Kotarakos
Bestuurder – Chief Financial Officer
Effectieve leider

Belg – 20.02.1973

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

— Begin van het 1^{ste} mandaat: 3 juni 2008

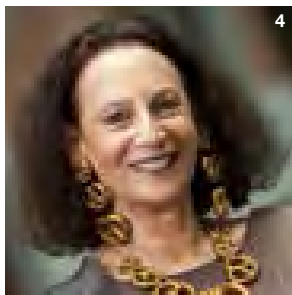
— Einde van het mandaat: Oktober 2016

— Andere huidige mandaten of functies: CFO van Aedifica NV – Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Patrius Invest NV, Immo Dejoncker NV, Aedifica Invest Vilvoorde NV, De Stichel NV en Aedifica Invest Dilsen NV.

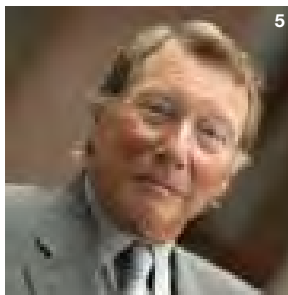
— Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Finance and Quality Manager van SA D'Ieteren Lease NV - Verantwoordelijke Consolidation & Corporate Planning SA D'Ieteren NV - Auditor KPMG.

4. Mevrouw Galila Barzilai Hollander
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt
 Belg en Israël - 13.01.1949

- Chemin de Bas Ransbeck 65A - 1380 Ohain
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 14 november 2005
 - Einde van het mandaat: Oktober 2014
 - Andere huidige mandaten of functies: Bestuurder van Hôtel Siru NV, Mat LMB NV, Monlogis NV en van Association Révolution NV – Zaakvoerder van E.I.C.C. BVBA en L'Héritage BVBA.
 - Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: /



4



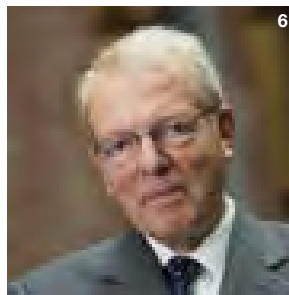
5

6. De Heer Jean Franken
Onafhankelijk bestuurder
 Belg - 2.10.1948

- 30, avenue du Joli Mai - 1332 Genval
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 1 juli 2013
 - Einde van het mandaat: Oktober 2016
 - Andere huidige mandaten of functies: /
 - Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder en lid van het directiecomité van Cofinimmo, Gedelegeerd bestuurder van meerdere vastgoedinvesterings- en ontwikkelingsbedrijven waarvan Prifast NV en Igopex NV.

5. Services et Promotion de Lasne NV
vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blanpain
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

- R.P.R. 0427.291.631
 Clé des Champs 30 - 1380 Lasne
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 14 november 2005
 - Einde van het mandaat: Oktober 2014
 - Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap: /
 - Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar: /
 - Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon: Gedelegeerd bestuurder van Services et Promotion de Lasne, gedelegeerd bestuurder van Chrono Euro Diffusion NV.
 - Mandaten van de natuurlijke persoon uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van Chrono Euro Diffusion NV, Longchamps Libertas NV, Le Manoir NV, Olphi NV, Emmabe NV, Bertimmo NV, Services et Promotion de la Vallée NV.



6



7

7. Re-Invest NV vertegenwoordigd
door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard
Onafhankelijk bestuurder

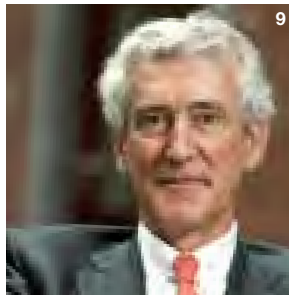
- R.P.R. 0436.020.344
 Saturnuslaan 34 - 1180 Brussel
- Begin van het 1^{ste} mandaat: 14 november 2005
 - Einde van het mandaat: Oktober 2015
 - Andere mandaten of functies van de vennootschap: Algemeen Directeur van de volgende Franse vennootschappen: SAS AG Real Estate France, SAS Louvresses Development I, II, III en IV, NV Parc des Louvresses Development I, II, III en IV, Immo Nation SPICAV, SAS Immo Parking, Parc des Louvresses V, SAS Louvresses Developpement.
 - Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar: /
 - Andere mandaten of functies van de natuurlijke persoon: Bestuurder van de VZW Musée de l'Europe, bestuurder van Orphee NV, gedelegeerd bestuurder van REINVEST NV.

8. Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt
Onafhankelijk bestuurder

R.P.R. 0478.945.121

42a Paleizenstraat - 1030 Brussel

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 23 maart 2006
- Einde van het mandaat: Oktober 2015
- Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap: Bestuurder van Mons-Revitalisation en van Mons-Appui.
- Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar: Voorzitter van City Mall Invest NV, Bestuurder van Foruminvest NV, van De Vlier.
- Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon: Voorzitter van het Centre d'Art Contemporain Wiels NV, bestuurder van Stichting Herbert.
- Mandaten van de natuurlijke persoon uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Afgevaardigd bestuurder van GIB Immo - Managing Director van Redevco.



9. De Heer Olivier Lippens

Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Belg - 12.10.1953

Herrmann-Debrouxlaan 40-42 - 1160 Brussel

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 12 oktober 2010
- Einde van het mandaat: Oktober 2016
- Andere huidige mandaten of functies: Gedelegeerd bestuurder van Wulfsdonck NV, Finasucre NV, Iscal Sugar NV, Iscal Sugar BV, Voorzitter van Devolder NV, Director van Bundaberg (FIA), Bestuurder van Compagnie Sucrière, Galactic NV, Futero NV, Unibra NV, Naamloze vennootschap van de Koninklijke Sint-Hubertus Galerijen, Naturex.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Finasucre - PwC (Coopers & Lybrand).



10. Insumat NV vertegenwoordigd

door Mevrouw Sophie Maes

Onafhankelijk bestuurder

RPR 0437.119.216

Moutstraat 9 - 9000 Gent

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 18 mei 2011 (datum van coöptatie door de raad van bestuur, ter vervanging van Bevallex NV, met als permanente vertegenwoordiger Mevrouw Sophie Maes. De benoeming van Insumat NV werd door de buitengewone algemene vergadering op 29 juni 2011 goedgekeurd).
- Einde van het mandaat: Oktober 2014
- Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap: Bestuurder van Alides Projects NV, Orelino NV, Building Hotel Maes NV, Investera NV en Investpool, NVACS Technics NV, Alides NV, Espace Belliard NV, Fonsny NV, Gindac NV, Immo Spa NV, Krekelendries NV, R. Maes NV, Paestum NV, Ghent Industrial Investment NV, Aalterpaint NV, Montea Management NV.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar: /
- Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon: CEO Group Maes, Advances Computer Systems Technics NV, Investissement Leopold NV, Profin BVBA, Algemene Bouw Maes NV, MAPP SCI, Imco SCI, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS UPSI, BNP Paribas Fortis (Comité van beheer), Insumat NV, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW, Building Hotel Maes NV.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van Saturno NV, Romano NV en Bevallex NV, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, Messiaen NV, Espace Belliard NV, Alides NV, Fonsny NV, R. Maes NV, Alides Projects NV, Krekelendries NV, Immo Spa NV.

11. Mevrouw Adeline Simont

Bestuurder

Belg - 16.01.1960

Oude Dieweg 36 - 1180 Brussel

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 14 november 2005
- Einde van het mandaat: Oktober 2014
- Andere huidige mandaten of functies: Gedelegeerd bestuurder van Degroef Corporate Finance NV - Bestuurder van de Burgerlijke vennootschap van de Koninklijke Sint Hubertus Galerijen, Andel NV (Martin's Hotels groep), Collines de Wavre NV, Axxes Certificates NV, Bassem Certificates NV, Bon Pasteur NV, Degroef Social Immo NV, Atlantic Certificates SA, Picardie Invest NV.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van Compagnie Financière de l'industrie - Naamloze burgerlijke vennootschap van de Koninklijke Sint Hubertus Galerijen - Verschillende functies binnen de Bank Degroef NV in de afdeling Corporate Finance & Investment Banking en daarvoor in de afdeling Kredieten.

4.3 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar 2013/2014 heeft de raad van bestuur 10 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- operationele en financiële rapportering
- communicatiebeleid
- investeringsbeleid
- financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen
- analyse en goedkeuring van investeringsdossiers
- interne organisatie van de vennootschap
- voorbereiding van de algemene vergaderingen
- rapportering van de comités
- samenstelling van de raad van bestuur
- opmaken van de tussentijdse verklaringen en van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen
- analyse en goedkeuring van het businessplan, de budgetten en de vooruitzichten
- opmaken van de bijzondere verslagen van de raad van bestuur met betrekking tot fusies en inbrengen in natura.
- verwezenlijking van deze fusies en inbrengen in natura.

4.4 Comités van de raad van bestuur

De raad van bestuur heeft in zijn midden drie gespecialiseerde comités opgericht: het auditcomité, het benoemings- en bezoldigingscomité en het investeringscomité, die de raad moeten bijstaan en adviseren in hun specifieke domeinen. Deze comités hebben geen beslissingsbevoegdheid maar vormen een adviesorgaan en rapporteren aan de raad van bestuur, die vervolgens de beslissingen neemt.

4.4.1 Auditcomité

Aedifica is wettelijk niet verplicht een auditcomité op te richten: de bij wet aan het auditcomité¹ opgedragen taken kunnen ook uitgeoefend worden door de raad van bestuur als geheel. De raad van bestuur van Aedifica heeft evenwel in het verleden reeds beslist om in zijn midden een auditcomité op te richten.

De raad van bestuur heeft op 15 november 2010 de Heer Olivier Lippens als lid van het auditcomité benoemd. Het auditcomité is sindsdien samengesteld uit 4 bestuurders, van wie twee onafhankelijke bestuurders. De Corporate Governance Code 2009 beveelt aan dat een meerderheid van de leden van het auditcomité uit onafhankelijke bestuurders bestaat. De benoeming van de Heer Lippens biedt nochtans een voordeel voor het auditcomité en de vennootschap. Gelet op zijn opleiding en zijn professionele ervaring beschikt de Heer Lippens over de noodzakelijke bekwaamheid, in het bijzonder inzake boekhouding, audit en financiën. Daarenboven is de voorzitter van het auditcomité een onafhankelijk bestuurder en is bij staking van stemmen de stem van de voorzitter doorslaggevend. Bijgevolg berust de meerderheid van de stemmen bij de onafhankelijke bestuurders. Ten slotte kan worden opgemerkt dat het auditcomité de raad van bestuur bijstaat in de uitoefening van zijn controletaken in de ruimste betekenis. De beslissingsmacht blijft evenwel bij de raad van bestuur.

De huidige samenstelling van het auditcomité van Aedifica en de aan het comité toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden die zijn opgelegd door de wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen. Alle leden van het auditcomité beschikken over de door deze wet vereiste deskundigheid. De onafhankelijke bestuur-

ders van Aedifica voldoen aan de criteria vervat in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en aan bijlage A van de Code 2009.

Het auditcomité bestaat uit 4 bestuurders van wie 2 onafhankelijke bestuurders, met name:

- Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
- De Heer Jean-Louis Duplat
Onafhankelijk bestuurder
- Mevrouw Adeline Simont
Bestuurder
- De Heer Olivier Lippens
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Gedurende het boekjaar 2013/2014 is het comité 4 maal samengekomen. De commissaris van de vennootschap werd tijdens het boekjaar 2 maal gehoord door het auditcomité.

In het kader van zijn opdracht om toe te zien op de juistheid en de waarachtigheid van de rapportering van de jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van Aedifica, op de kwaliteit van de interne en externe controle en op de informatie die aan de aandeelhouders en aan de markt wordt verstrekt, werden de volgende punten aangekaart:

- driemaandelijks nazicht van de rekeningen, periodieke persberichten en financiële verslagen;
- onderzoek, samen met de effectieve leiders, van de interne beheersprocedures;
- opvolging van de normatieve en wettelijke evoluties.

4.4.2 Benoemings- en bezoldigingscomité

Aedifica is wettelijk niet verplicht een benoemings- en bezoldigingscomité op te richten:

1. De wet voorziet in een uitzondering voor de ondernemingen die, op geconsolideerde basis, ten minste aan twee van de drie volgende criteria voldoen: (i) gemiddeld personeel van minder dan 250 personen; (ii) totaal van de balans lager dan of gelijk aan 43 miljoen €; (iii) netto-omzet lager dan of gelijk aan 50 miljoen €.

de bij wet aan het benoemings- en bezoldigingscomité opgedragen taken kunnen ook uitgeoefend worden door de raad van bestuur als geheel. De raad van bestuur van Aedifica heeft evenwel in het verleden reeds beslist om binnen zijn midden een benoemings- en bezoldigingscomité op te richten. De huidige samenstelling van het benoemings- en bezoldigingscomité van Aedifica en de hem toevertrouwde taken voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 6 april 2010 dat artikel 526quater in het Wetboek van Vennootschappen invoegt. Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en beschikt over de vereiste expertise op het vlak van bezoldigingsbeleid.

Het benoemings- en bezoldigingscomité bestaat uit 3 bestuurders, namelijk:

- **Serdiser Comm. VA, vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt**
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
- **Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard**
Onafhankelijk Bestuurder
- **Mevrouw Adeline Simont**
Bestuurder

Gedurende het boekjaar 2013/2014 heeft het comité 5 maal vergaderd om de volgende punten te bespreken:

- samenstelling van de raad van bestuur;
- evaluatie van de effectieve leiders en van de variabele vergoeding voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2013;
- herziening van de bezoldiging van de effectieve leiders;
- voorbereiding van het remuneratieverslag op 30 juni 2013;
- organisatie van de vennootschap.

4.4.3 Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit het effectieve leiders en 6 andere bestuurders van wie 4 onafhankelijke bestuurders en 2 bestuurders die de aandeelhouders vertegenwoordigen, namelijk:

- **Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt**
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
- **Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard**
Onafhankelijk bestuurder
- **Insumat NV vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie Maes**
Onafhankelijk bestuurder
- **Services et Promotion de Lasne NV vertegenwoordigd door de Heer Jacques Blanpain**
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt
- **De Heer Jean Franken**
Onafhankelijk bestuurder
- **De Heer Olivier Lippens (sinds de vergadering van 6 mei 2013)**
Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt
- **De Heer Stefaan Gielens**
CEO
- **De Heer Jean Kotarakos**
CFO

Tijdens het boekjaar 2013/2014 heeft het comité 7 maal vergaderd om de investeringsopportuniteiten te evalueren: er werden 58 dossiers geanalyseerd door het comité. Bovendien hebben de leden van het comité regelmatig op informele wijze (elektronisch of telefonisch) overleg gepleegd telkens als een formele vergadering niet nodig was.

4.5 Aanwezigheden van de bestuurders en bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

Aanwezigheden op de raad van bestuur en haar comités, en hieraan verbonden bezoldigingen

Naam	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benoemings- en bezoldigingscomité	Investeringscomité	Bezoldiging van het mandaat (€)	Zitpenningen (€)
Jean-Louis Duplat	9/10	4/4	-	-	13.600	10.850
Stefaan Gielens	10/10	-	-	7/7	-	-
Adeline Simont	9/10	4/4	5/5	-	11.330	14.850
Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door Pierre Iserbyt	7/10	-	5/5	7/7	11.330	15.550
Re-Invest vertegenwoordigd door Brigitte Gouder de Beauregard	8/10	4/4	4/5	6/7	11.330	18.000
Services et Promotion de Lasne vertegenwoordigd door Jacques Blanpain	0/10	-	-	-	11.330	0
Jean Franken	10/10	-	-	3/3	11.330	10.900
Galila Barzilai Hollander	5/10	-	-	-	11.330	4.250
Jean Kotarakos	10/10	-	-	7/7	-	-
Insumat NV vertegenwoordigd door Sophie Maes	8/10	-	-	6/7	11.330	11.600
Olivier Lippens	8/10	4/4	-	6/7	11.330	14.800
Totaal	-	-	-	-	104.240	100.800

4.6 Effectieve leiders

4.6.1 Samenstelling

De raad van bestuur heeft niet gekozen voor de oprichting van een directiecomité in de zin van het Wetboek van Vennootschappen. Op 30 juni 2014 bestaan de effectieve leiders uit de Heer Stefaan Gielens, CEO, en de Heer Jean Kotarakos, CFO.

In overeenstemming met artikel 39 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, zijn de CEO en de CFO zowel verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer van de vennootschap als voor de gezamenlijke vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit beheer. Ze brengen verslag uit over hun beheer aan de raad van bestuur.

4.6.2 Bezoldiging

Zie sectie 8 van het remuneratieverslag hierna.

5. Preventie van belangenconflicten

5.1 Belangenconflicten

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

De verrichtingen vermeld in de eerste alinea, alsook de gegevens vermeld in de voorafgaande kennisgeving worden onmiddellijk openbaar gemaakt en worden in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag toegelicht.

De voorafgaande kennisgeving geldt niet voor de verrichtingen waarin is voorzien in artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks. Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing, net zoals artikel 18 van het vermelde Koninklijk Besluit.

Geen enkel belangenconflict met betrekking tot een vastgoedtransactie heeft zich tijdens het boekjaar 2013/2014 voorgedaan. Het enige geval van belangenconflict betrof de bezoldiging van de effectieve leiders, zoals beschreven in sectie 12 van het geconsolideerd beheersverslag.

5.2 "Compliance Officer"

In overeenstemming met bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code oefent de Heer Jean Kotarakos, CFO, ook de functie uit van compliance officer. Deze heeft onder meer als opdracht om te waken

over de naleving van de gedragsregels en de verklaringen met betrekking tot transacties op aandelen van de vennootschap, verricht voor eigen rekening door bestuurders en andere personen die door de laatstgenoemden worden aangesteld, om het risico op misbruik van voorkennis te beperken.

5.2.1 Toezicht op transacties verricht op aandelen van Aedifica

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

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

- (a) vanaf de dag na de datum van de jaarlijkse of halfjaarlijkse afsluiting tot de datum van de bekendmaking van de jaarlijkse en halfjaarlijkse resultaten;
- (b) de maand voor de publicatie van de tussentijdse driemaandelijks verklaringen;
- (c) elke periode waarin er voorkennis bekend is.

5.2.2 Beperkingen voor transacties door bestuurders

Bestuurders die de intentie hebben om transacties uit te voeren die betrekking hebben op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica moeten de compliance officer minstens 48 uur voor de uitvoering van de transacties schriftelijk (fax, e-mail) op de hoogte brengen. De compliance officer die de intentie heeft om transacties uit te voeren die betrekking hebben op financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica moet de voorzitter van de raad van bestuur minstens 48 uur voor de uitvoering van de transacties schriftelijk (fax, e-mail) op de hoogte brengen. De bestuurders moeten de uitvoering van de transacties binnen de vijf werkdagen bevestigen.

De bestuurders moeten de transacties op aandelen van de vennootschap die zij voor eigen rekening uitvoeren, melden bij de FSMA. Aan de hiervoor bedoelde meldingsplicht moet uiterlijk 5 werkdagen na het uitvoeren van de transacties worden voldaan.

6. Evaluatieproces

De raad van bestuur evalueert regelmatig (en ten minste om de twee tot drie jaar) onder leiding van zijn voorzitter zijn omvang, zijn samenstelling, zijn prestaties en die van zijn comités, alsook zijn interactie met de effectieve leiders.

Dit evaluatieproces streeft vier doelstellingen na:

- de werking van de raad van bestuur en zijn comités beoordelen;
- nagaan of de belangrijke onderwerpen grondig worden voorbereid en besproken;
- evalueren wat de daadwerkelijke bijdrage van elke bestuurder is, zijn aanwezigheid bij de vergaderingen van de raad van bestuur en van de comités en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en de besluitvorming;
- nagaan of de huidige samenstelling van de raad van bestuur en van de comités met de wenselijke samenstelling.

De raad van bestuur wordt hierin bijgestaan door het benoemings- en bezoldigingscomité en eventueel ook door externe deskundigen.

De niet-uitvoerende bestuurders gaan regelmatig over tot een evaluatie van hun interactie met de effectieve leiders. Daartoe komen zij minstens eenmaal per jaar samen in afwezigheid van de CEO en de andere uitvoerende bestuurders.

De bijdrage van elke bestuurder wordt periodiek geëvalueerd, zodat, in geval van wijzigende omstandigheden, de samenstelling van de raad van bestuur aangepast zou kunnen worden. In geval van een herbenoeming vindt er een evaluatie plaats van de bijdrage van de bestuurder op basis van een vooraf bepaalde en transparante procedure.

De raad van bestuur zorgt ervoor dat voorzien kan worden in de opvolging van de bestuurders. Hij zorgt ervoor dat alle benoemingen en herbenoemingen, zowel van uit-

voerende als niet-uitvoerende bestuurders, toelaten om het evenwicht van bekwaamheden en ervaring binnen de raad van bestuur in stand te houden.

7. Recht om aandelen te verwerven

De algemene vergadering heeft op 25 oktober 2013 de toekenning aan de effectieve leiders van een recht op het verwerven van aandelen van de vennootschap goedgekeurd. Dit past binnen het kader van het “long term incentive plan” dat aangekondigd werd in het jaarlijks financieel verslag 2008/2009 voor de volgende boekjaren. De CEO en de CFO hebben aldus een bijkomende brutobezoldiging van 30.000 € ontvangen. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing hebben zij aldus elk 329 Aedifica-aandelen kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120^e in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, zijnde 42,32 € per aandeel of nog voor een totaalbedrag van 13.922,19 €. De CEO en de CFO hebben zich onherroepelijk ertoe verbonden deze aandelen gedurende een periode van 2 jaar niet te vervreemden. Deze door Aedifica verkochte aandelen waren voorheen eigen aandelen van de vennootschap.

Voor het volgend boekjaar zal opnieuw aan de algemene vergadering voorgesteld worden om de toekenning van het recht om definitief aandelen te verwerven voor een individueel brutobedrag van 80.000 € in het kader van het “long term incentive plan” aan de effectieve leiders goed te keuren, in overeenstemming met het principe 7.13 van de Code 2009 en met artikel 14 van de wet van 6 april 2010.

8. Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag past binnen het kader van de bepalingen van de Code 2009, en die van de wet van 6 april 2010, die voor Aedifica vanaf het begin van het boekjaar 2010/2011 van toepassing zijn.

8.1 Interne procedures

Tijdens het boekjaar 2013/2014 werd het bezoldigingsbeleid van de niet-uitvoerende bestuurders en van de effectieve leiders uitgewerkt op basis van volgende uitgangspunten:

- Niet-uitvoerende bestuurders: het continuïteitsprincipe met het verleden werd toegepast (met betrekking tot de wijze van vergoeding);
- Effectieve leiders: de managementcontracten die in 2006 en 2007 afgesloten zijn met de CEO en de CFO werden gerespecteerd. De jaarlijkse indexaties waarin contractueel is voorzien, werden toegepast. Op 2 september 2011, 3 september 2012, 2 september 2013 en 25 augustus 2014 werden er addenda getekend voor de managementovereenkomsten van de CEO en de CFO. Hierin zijn uitdrukkelijk de criteria voor toekenning van een variabele vergoeding (zie sectie 8.2. hierna) opgenomen, in overeenstemming met artikel 13 van de wet van 6 april 2010 die per 1 juli 2011 op Aedifica van toepassing is.

Het bezoldigingsniveau van de niet-uitvoerende bestuurders en van de effectieve leiders is op de volgende manier vastgelegd:

- Niet-uitvoerende bestuurders: In overeenstemming met de beslissingen van de gewone algemene vergadering van 11 oktober 2011 werd de bezoldiging van de niet-uitvoerende leden van de raad van bestuur als volgt toegepast: een vast jaarlijks bedrag van 13.600 € excl. BTW voor de voorzitter en van 11.330 € excl. BTW voor de andere niet-uitvoerende bestuurders, en een zitpenning van 850 € excl. BTW voor elke vergadering van de raad van bestuur en van 800 €

excl. BTW voor elke vergadering van het auditcomité, het benoemings- en bezoldigingscomité, of het investeringscomité. Deze bezoldigingsniveaus werden door de algemene vergadering goedgekeurd. Voor het boekjaar 2013/2014 zullen de leden van de raad van bestuur een totaalbedrag van 205.040 € ontvangen.

- Effectieve leiders: het bezoldigingsniveau van de effectieve leiders werd vastgesteld op basis van de managementcontracten die in 2006 en 2007 met de CEO en de CFO gesloten zijn, met inbegrip van de hierboven vermelde wijzigingen, en op basis van de toekenningscriteria in sectie 12 van het geconsolideerde beheersverslag met betrekking tot de variabele vergoeding. Deze bezoldigingen hebben tijdens het boekjaar 2009 en eind 2011 het voorwerp uitgemaakt van een nazicht door gespecialiseerde consultants.

8.2 Bezoldiging van de effectieve leiders

De bezoldiging van de effectieve leiders omvat de volgende elementen: een basisvergoeding (een vaste vergoeding, overeenkomstig de managementcontracten en het "long term incentive plan"), een variabele vergoeding (waarvoor geen enkel ver-

haalrecht ten gunste van de vennootschap vastgesteld is), een pensioenplan (groepsverzekering met bepaalde bijdragen en bijkomende dekkingen) en de andere componenten van de bezoldiging (premie voor een hospitalisatieverzekering en arbeidsongevaldekking, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig). De betrokken bedragen zijn in de tabel hieronder voorgesteld.

De effectieve leiders ontvangen voor hun bestuurdersmandaten binnen Aedifica en binnen haar dochtervennootschappen geen vergoeding.

De bruto variabele vergoeding voor de effectieve leiders wordt als volgt bepaald:

- De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2013/2014 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag ten bedrage van maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vermeld in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2012/2013 en opgenomen in de addenda van de manage-

Totale bezoldiging voor het boekjaar 2013/2014 (in €)

	Stefaan Gielens - CEO	Jean Kotarakos - CFO	Totaal
Vaste vergoeding (managementovereenkomst)	349.589	252.427	602.016
Vaste vergoeding ("long term incentive plan")	30.000	30.000	60.000
Variabele vergoeding	147.000	108.000	255.000
Pensioenplan	51.085	32.047	83.132
Verzekeringspremie	5.536	4.643	10.179
Voordelen in natura	6.235	5.913	12.148
Totaal	589.445	433.030	1.022.475

mentcontracten ondertekend op 2 september 2013. De variabele vergoeding mag slechts toegekend worden indien het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Tevens werden de volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding geselecteerd: het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (gewicht van 25%), de groei van de vastgoedportefeuille (gewicht van 25%), de huurinkomsten (gewicht van 10%), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 10%), de bezettingsgraad (gewicht van 10%) en het management van het team (gewicht van 20%). Op 25 augustus 2014 was de raad van bestuur van oordeel dat de effectieve leiders de doelstellingen die werden opgelegd, had gehaald. De raad heeft dan ook beslist 147.000 € aan de CEO en 108.000 € aan de CFO toe te kennen als variabele vergoeding

- Voor het boekjaar 2014/2015 is het maximale bedrag van de variabele vergoeding gelijk aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel, zoals bepaald in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal in functie van geconsolideerde kwantitatieve en kwalitatieve criteria door de raad van bestuur beoordeeld en vastgesteld worden. Deze criteria worden naargelang hun belang gewogen. De volgende criteria voor de toekenning van een variabele vergoeding werden geselecteerd: het geconsolideerde resultaat voor IAS 39 en IAS 40 per aandeel (25%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met daarin inbegrepen de internationa-

lisatie van de activiteiten van de groep (30%), de geconsolideerde exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en het management van het team van de groep (20%).

- Voor het boekjaar 2015/2016 zal de variabele bezoldiging maximaal 50% van de jaarlijkse brutovergoeding, zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, bedragen. De toekenningscriteria zullen later vastgelegd worden.

Het benoemings- en bezoldigingscomité heeft een “long term incentive plan” uitgewerkt voor de effectieve leiders waarvan de details in sectie 7 hierboven uitgelegd zijn.

Ter informatie: de ratio tussen de totale bezoldiging 2013/2014 van de CEO en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de vennootschap is 9.

Daarnaast biedt het bedrijf een bedrijfswagen aan de effectieve leiders sinds hun aantreden. De jaarlijkse kost in 2013/2014 voor de onderneming bedroeg (huur en brandstof) 20.000 € exclusief BTW voor de CEO en 15.000 € exclusief BTW voor de CFO. Het bedrijf vergoedt hen de zakelijke kosten voor de uitoefening van hun functie en een forfaitaire terugbetaling van representatiekosten vanaf 1 juli 2008 voor een bedrag van 300 € per maand. Ze beschikken ook over een laptop en een mobiele telefoon.

Gedurende het boekjaar 2014/2015 zal de vaste vergoeding van de effectieve leiders geïndexeerd worden, zoals bepaald in de managementovereenkomsten.

De managementcontracten met de CEO en de CFO lopen ten einde:

- bij de opzegging van de overeenkomst door Aedifica mits een opzeggingstermijn van 12 maanden, ingaande drie werkdagen na de betekening van de opzegging per aangetekend schrijven;
- onmiddellijk ingeval van een zware fout van de betrokken effectieve leider, mits betekening van de ontbinding van deze overeenkomst per aangetekend schrijven;

- onmiddellijk ingeval de FSMA haar goedkeuring van de betrokken effectieve leider intrekt;

- onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, om welke reden ook, behoudens wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van drie maanden niet heeft uitgeoefend;

- onmiddellijk ingeval de betrokken effectieve leider, wegens ziekte of ongeval, de hem toevertrouwde opdracht gedurende een ononderbroken periode van zes maanden niet heeft uitgeoefend.

Daarenboven voorzien deze overeenkomsten in specifieke vertrekvoorwaarden in geval van een wijziging van de controle van de vennootschap. Dit wordt in sectie 15.10 van het geconsolideerde beheersverslag besproken.

Er is slechts één geval mogelijk waarbij een vertrekpremie van meer dan 12 maanden aan een effectieve leider betaald zal moeten worden, met name in geval van opzegging van de overeenkomst van de CEO in het kader van een controlewijziging van Aedifica. In dat geval heeft de CEO recht op een vertrekpremie van 18 maanden. Het benoemings- en bezoldigingscomité wijst erop dat deze vertrekpremie overeengekomen is in het managementcontract dat in 2006 met de CEO is afgesloten en dat deze conform is met de marktpraktijken. Conform artikel 9 van de wet van 6 april 2010 is derhalve de goedkeuring van deze vertrekpremie door de algemene vergadering niet vereist.

8.3 Bezoldiging van de raad van bestuur

De raad van bestuur wil het huidige bezoldigingsbeleid van zijn niet-uitvoerende leden bestendigen, zoals beschreven in sectie 8.1 hierboven.

JAARREKENING¹





-
1. De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2010/2011, 2011/2012 en 2012/2013 alsook de verslagen van de deskundigen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de Commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.aedifica.be). Ze kunnen verder eveneens, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel bekomen worden.

INHOUD

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2013/2014		113	Toelichting 29:	vastgoedbeleggingen	135
1.1 Geconsolideerde resultatenrekening		113	Toelichting 30:	projectontwikkelingen	137
1.2 Overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		114	Toelichting 31:	andere materiële vaste activa	137
1.3 Geconsolideerde balans		114	Toelichting 32:	financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	137
1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht		116	Toelichting 33:	indekkingsinstrumenten	138
1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen		117	Toelichting 34:	handelsvorderingen	140
1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening		119	Toelichting 35:	belastingsvorderingen en andere vlottende activa	141
Toelichting 1:	algemene informatie	119	Toelichting 36:	kas en kasequivalenten	141
Toelichting 2:	grondslagen voor financiële verslaggeving	119	Toelichting 37:	overlopende rekeningen	141
Toelichting 3:	operationele segmenten	125	Toelichting 38:	eigen vermogen	141
Toelichting 4:	huurinkomsten	128	Toelichting 39:	voorzieningen	142
Toelichting 5:	met verhuur verbonden kosten	128	Toelichting 40:	financiële schulden	143
Toelichting 6:	recuperatie van vastgoedkosten	128	Toelichting 41:	handelsschulden en andere kortlopende schulden	144
Toelichting 7:	recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	128	Toelichting 42:	overlopende rekeningen	144
Toelichting 8:	kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin- staatstelling op het einde van de huur	129	Toelichting 43:	personeelskosten	144
Toelichting 9:	huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	129	Toelichting 44:	financieel risicobeheer	145
Toelichting 10:	andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	129	Toelichting 45:	voorwaardelijke elementen en verplichtingen	147
Toelichting 11:	technische kosten	129	Toelichting 46:	verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	150
Toelichting 12:	commerciële kosten	129	Toelichting 47:	variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	151
Toelichting 13:	kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	130	Toelichting 48:	relaties met verbonden partijen	151
Toelichting 14:	beheerkosten vastgoed	130	Toelichting 49:	gebeurtenissen na balansdatum	151
Toelichting 15:	andere vastgoedkosten	130	Toelichting 50:	gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010	151
Toelichting 16:	algemene kosten van de vennootschap	130	Toelichting 51:	lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	152
Toelichting 17:	andere operationele opbrengsten en kosten	130	Toelichting 52:	naleving van verplichtingen van het bevakstatuut	152
Toelichting 18:	resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	131	Toelichting 53:	vergoeding van de commissaris	152
Toelichting 19:	resultaat verkoop andere niet-financiële activa	131	Toelichting 54:	uitgestelde belastingen	153
Toelichting 20:	variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	131	Toelichting 55:	reële waarde	153
Toelichting 21:	financiële opbrengsten	131	1.7 Verslag van de commissaris		154
Toelichting 22:	netto-interestkosten	132	2. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING 2013/2014		155
Toelichting 23:	andere financiële kosten	132	Verkorte statutaire resultatenrekening		155
Toelichting 24:	vennootschapsbelasting	132	Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten		156
Toelichting 25:	exit taks	133	Verkorte statutaire balans		156
Toelichting 26:	resultaat per aandeel	133	Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen		158
Toelichting 27:	goodwill	133	Verkorte statutaire resultaatverwerking		159
Toelichting 28:	immateriële vaste activa	134			

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		Toelichtingen	2014	2013
I.	Huurinkomsten	4	40.675	36.230
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-62	-147
Nettohuurresultaat			40.613	36.083
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	36	40
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	1.096	1.151
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	8	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9	-1.096	-1.151
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1.510	-1.565
Vastgoedresultaat			39.139	34.558
IX.	Technische kosten	11	-933	-942
X.	Commerciële kosten	12	-549	-486
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	13	-162	-126
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-717	-684
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-1.187	-1.078
Vastgoedkosten			-3.548	-3.316
Operationeel vastgoedresultaat			35.591	31.242
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	16	-4.202	-3.855
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	32	147
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			31.421	27.534
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	0	54
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	3.816	9.013
Operationeel resultaat			35.237	36.601
XX.	Financiële opbrengsten	21	894	326
XXI.	Netto-interestkosten	22	-11.128	-9.953
XXII.	Andere financiële kosten	23	-731	-833
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	-2.990	1.600
Financieel resultaat			-13.955	-8.860
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen			21.282	27.741
XXV.	Vennootschapsbelasting	24	103	-70
XXVI.	Exit taks	25	0	0
Belastingen			103	-70
Nettoresultaat			21.385	27.671
Toerekenbaar aan:				
Minderheidsbelangen			0	0
Aandeelhouders van de groep			21.385	27.671
Gewoon resultaat per aandeel (€)			2,16	3,17
Verwaterd resultaat per aandeel (€)			2,16	3,17

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2014	2013
I. Nettoresultaat	21.385	27.671
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.736	-418
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-2.710	1.344
H. Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	0	1.593
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	14.939	30.190
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	14.939	30.190

* Verschil tussen investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige en conventionele waarde vastgesteld tussen partijen, na aftrek van de bijkomende kosten verbonden aan de acquisities.

1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	2014	2013
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	28	21	21
C. Vastgoedbeleggingen	29	784.980	642.844
D. Andere materiële vaste activa	31	1.911	1.849
E. Financiële vaste activa	32	461	968
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	244	0
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Totaal vaste activa		789.473	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	34	2.938	2.514
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	495	893
F. Kas en kasequivalenten	36	1.156	725
G. Overlopende rekeningen	37	661	527
Totaal vlottende activa		5.250	4.659
TOTAAL ACTIVA		794.723	652.197

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	2014	2013
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN		38		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				
A.	Kapitaal		264.231	248.072
B.	Uitgiftepremies		64.729	64.730
C.	Reserves		46.730	41.686
a.	Wettelijke reserve		0	0
b.	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed		91.863	82.798
c.	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-17.582	-13.848
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		-19.484	-16.637
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		-15.729	-17.467
h.	Reserve voor eigen aandelen		-56	-84
m.	Andere reserves		0	0
n.	Overgedragen resultaten van vorige boekjaren		7.718	6.924
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		21.385	27.671
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap			397.075	382.159
II. Minderheidsbelangen			0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			397.075	382.159
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	274.955	171.484
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	37.774	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			312.729	203.857
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden			
a.	Kredietinstellingen	40	70.945	55.721
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
a.	Exit taks	41	615	137
b.	Andere	41	10.305	7.479
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	3.054	2.844
Totaal kortlopende verplichtingen			84.919	66.181
TOTAAL VERPLICHTINGEN			397.648	270.038
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			794.723	652.197

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	Toelichtingen	2014	2013
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		21.385	27.671
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen	24	-103	70
Afschrijvingen		599	553
Waardeverminderingen	5	43	126
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20	-3.816	-9.013
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18	0	-54
Financieel resultaat		13.955	8.860
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		-467	250
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		397	2.665
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		-133	15
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		2.773	-285
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		212	288
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		34.845	31.146
Betaalde belastingen		-70	-54
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		34.775	31.092
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-11	-11
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-49.714	-7.322
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-651	-313
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-36.727	-25.392
Verkoop van vastgoedbeleggingen		0	248
Nettovariatie van niet vlottende vorderingen		46	44
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-87.057	-32.746
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten *		0	96.855
Verkoop van eigen aandelen		28	30
Dividend van het voorbije boekjaar		-16.211	-13.305
Nettovariatie van bankkredietlijnen		98.444	-68.839
Nettovariatie van de andere leningen		0	0
Netto betaalde financiële lasten		-10.802	-10.669
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-10.461	-1.956
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-8.285	-1.778
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		52.713	338
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		431	-1.316
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		725	2.041
Totale kasstroom van de periode		431	-1.316
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	36	1.156	725

* De kapitaalverhogingen van 2013/2014 (inbrengen in natura) hebben tot geen kasstroom geleid.

1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2012	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaalverhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	2013
Kapitaal	180.873	66.386	814	0	0	0	-1	248.072
Uitgiftepremies	34.261	30.469	0	0	0	0	0	64.730
Reserves	37.104	0	0	30	2.519	2.033	0	41.686
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	71.727	0	0	0	1.593	9.478	0	82.798
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.430	0	0	0	-418	0	0	-13.848
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	-17.906	0	0	0	1.344	-75	0	-16.637
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	-8.082	0	0	0	0	-9.385	0	-17.467
h. Reserve voor eigen aandelen	-114	0	0	30	0	0	0	-84
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	4.909	0	0	0	0	2.015	0	6.924
Resultaat van het boekjaar	15.338	0	0	0	27.671	-15.338	0	27.671
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	267.576	96.855	814	30	30.190	-13.305	-1	382.159
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	267.576	96.855	814	30	30.190	-13.305	-1	382.159

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2013	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaalverhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	2014
Kapitaal	248.072	0	16.159	0	0	0	0	264.231
Uitgiftepremies	64.730	0	0	0	0	0	-1	64.729
Reserves	41.686	0	0	28	-6.446	11.460	2	46.730
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	82.798	0	0	0	0	9.067	-2	91.863
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.848	0	0	0	-3.736	0	2	-17.582
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	-16.637	0	0	0	-2.710	-137	0	-19.484
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	-17.467	0	0	0	0	1.737	1	-15.729
h. Reserve voor eigen aandelen	-84	0	0	28	0	0	0	-56
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	6.924	0	0	0	0	793	1	7.718
Resultaat van het boekjaar	27.671	0	0	0	21.385	-27.671	0	21.385
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	382.159	0	16.159	28	14.939	-16.211	1	397.075
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	382.159	0	16.159	28	14.939	-16.211	1	397.075

1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting 1: Algemene informatie

Aedifica NV (in het jaarverslag “de vennootschap” of “de moedermaatschappij” genoemd) is een naamloze vennootschap die voor het statuut van vastgoedbevak gekozen heeft (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal). De voornaamste aandeelhouders worden in toelichting 38 van dit jaarverslag opgesomd. 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 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 activiteiten 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 haar beleid aan te passen in functie van de marktopportunities en de evolutie van de economische conjunctuur. De twee strategische assen vertalen zich in twee hoofdsegmenten (de huisvesting voor senioren, appartementsgebouwen) en een niet-strategisch segment (hotels en andere gebouwen).

De aandelen van de vennootschap zijn sinds oktober 2006 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

De geconsolideerde jaarrekening werd voor publicatie door de raad van bestuur op 25 augustus 2014 goedgekeurd. De aandeelhouders van de vennootschap hebben de mogelijkheid de geconsolideerde jaarrekening na publicatie te wijzigen op de jaarlijkse Algemene Vergadering van de aandeelhouders, die op 24 oktober 2014 zal plaatsvinden.

Toelichting 2: Grondslagen voor financiële verslaggeving

Toelichting 2.1: Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening dekt de periode van 12 maanden afgesloten op 30 juni 2014. 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 30 juni 2014 die werden goedgekeurd door de Europese Unie (“EU”).

Ze komen overeen met de normen en interpretaties gepubliceerd door de “International Accounting Standards Board” (“IASB”) die van kracht zijn op 30 juni 2014, omdat de door de EU verworpen elementen uit de IAS 39-norm niet relevant zijn voor de groep. De jaarrekening is ook opgesteld in overeenstemming met het Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks van 7 december 2010.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro en is in duizenden euro's voorgesteld.

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

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

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde significante oordelen formuleren in toepassing van de boekhoudprincipes (zoals voornamelijk over de classificatie van huurcontracten, de identificatie van de bedrijfscombinaties en de berekening van de uitgestelde belastingen) en tot bepaalde schattingen overgaan (zoals voornamelijk in de herziening van de boekwaarde van de goodwill). Om deze hypothesen te formuleren mag het management zich baseren op zijn ervaring, de bijstand van derden (onder andere vastgoedexperts) en andere pertinente factoren. De reële

resultaten kunnen verschillen van deze schattingen. Indien nodig worden deze laatste regelmatig herzien en bijgevolg gewijzigd.

Een samenvatting van de specifieke grondslagen voor de financiële verslaggeving wordt gegeven in toelichting 2.2. De volgende nieuwe normen, nieuwe wijzigingen en nieuwe interpretaties zijn verplicht van toepassing voor de groep sinds 1 juli 2013, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde jaarrekening:

- Wijziging van de IFRS-norm 1 “Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers”;
- Wijziging van de IAS-norm 19 “Personeelsbeloningen”;
- Nieuwe IFRIC-interpretatie 20 “Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine”;
- Wijziging van de IFRS-norm 7 “Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen”;
- Wijziging van de IFRS-norm 1 “Overheidsleningen”;
- Verbetering van 5 IFRS-normen (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) gepubliceerd in mei 2012;

De IFRS-norm 13 “Waardering tegen reële waarde”, toepasbaar voor Aedifica sinds 1 juli 2013 had slechts volgend effect:

- het in resultaat nemen tijdens de periode (op de lijn “XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”) van bedragen (opbrengst van 0,6 miljoen €) die in het eigen vermogen zouden zijn geboekt voor de inwerkingtreding van deze norm;
- de toevoeging van nieuwe vermeldingen in toelichting 29 over de vastgoedbeleggingen;
- het in resultaat nemen tijdens de periode (op de lijn “XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva”) van bedragen (opbrengst van 0,3 miljoen €) die het eigen kredietrisico (“DVA” of “debit valuation adjustment”) en de kredietwaardering van de tegenpartij (“CVA” of “credit valuation adjustment”) weergeven om de reële waarde van de indekkingsinstrumenten vast te stellen;
- de aanpassing van de vermeldingen in toelichting 33 over de indekkingsinstrumenten en de toevoeging van toelichting 55.

Bepaalde nieuwe normen, wijzigingen en interpretaties van bestaande normen werden gepubliceerd, en zullen verplicht toepasbaar zijn op de boekjaren die op of na 1 juli 2014 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 30 juni 2014):

- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financial Instruments” (toepasbaar op 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 12 “Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Nieuwe IFRS-norm 11 “Gezamenlijke overeenkomsten” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Nieuwe IFRS-norm 10 “Geconsolideerde jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 27 “Enkelvoudige jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 28 “Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 32 “Presentatie – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 11 en IFRS-norm 12 “Overgangsleidraden” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en de IAS-norm 27 “Beleggingsentiteiten” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 36 “Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014);
- Wijziging van de IAS-norm 39 “Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014);
- Nieuwe IFRIC-interpretatie 21 “Heffingen” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014);
- Annual Improvements to IFRS 2011-2013 Cycle gepubliceerd in december 2013 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Annual Improvements to IFRS 2010-2012 Cycle, gepubliceerd in december 2013 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IAS-norm 19 “Defined Benefit Plans: Employee Contributions” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IFRS-norm 11 “Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2014, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 38 “Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 41 “Bearer Plants” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 14 “Regulatory Deferral Accounts” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);

- Nieuwe IFRS-norm 15 “Revenue from Contracts with Customers” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);

De groep bepaalt momenteel wat de gevolgen van de invoering van de hierboven vermelde wijzigingen zouden kunnen zijn.

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

De belangrijkste grondslagen toegepast in de voorbereiding van de geconsolideerde jaarrekening worden hieronder beschreven. Die grondslagen werden op constante wijze op alle voorgestelde boekjaren toegepast, tenzij anders aangegeven, met uitzondering van onderstaande regel I.C 1.3 (“Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille”) die anticipatief op 1 juli 2013 werd toegepast bij de inwerkingtreding van de IFRS-norm 13 “Waardering tegen reële waarde”.

De nummering van de paragrafen hieronder is dezelfde als de rubrieken van de balans en de resultatenrekening.

Consolidatie: principes – dochterondernemingen

Alle entiteiten waarin Aedifica rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan de helft van de stemrechten bezit of de controlebevoegdheid over de exploitatie heeft, worden als dochterondernemingen beschouwd en worden in de consolidatie opgenomen. In overeenstemming met IAS 27 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de controle is verworven en worden zij uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de groep, worden uitgesloten.

I.A. Goodwill

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

I.B. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde en afgeschreven volgens de lineaire methode tegen een jaarlijks percentage van 25 à 33%.

I.C. Vastgoedbeleggingen

1. Oorspronkelijke boeking

1.1. Aanschaffingswaarde

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

1.2. De reële waarde

De onroerende goederen in portefeuille, of die in de portefeuille worden opgenomen door aankoop onder bezwarende titel of door inbreng, worden door de vastgoeddeskundigen tegen reële waarde gewaardeerd.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen wordt als volgt berekend:

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1+ gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
 - 1) Wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
 - 2) Wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit gekozen aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het bedraagt momenteel 2,5%.

1.3. Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille

Indien, naar aanleiding van een in sectie I.C 1.1 ("Aanschaffingswaarde") hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een investeringswaarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C 1.1., wordt het verschil, na aftrek van de exit taks, op de volgende manier geboekt:

- het negatieve verschil tussen reële waarde en investeringswaarde, die toerekenbaar is aan de geschatte mutatierechten, 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.

2. Boeking van de werken (latere uitgaven)

De werken aan gebouwen die ten laste zijn van Aedifica, worden boekhoudkundig op twee verschillende manieren verwerkt naargelang van hun aard. De uitgaven voor onderhouds- en herstellingswerken die geen bijkomende functionaliteit toevoegen noch het niveau van comfort in het gebouw verbeteren, worden in de courante kosten van het boekjaar geboekt, dit wil zeggen in mindering van het nettoresultaat uit de gewone bedrijfsvoering. De kosten in verband met 2 soorten werken worden daarentegen geactiveerd:

a) Zware renovaties: deze komen normaal om de 25 à 35 jaar voor en vergen een nagenoeg volledige reconstructie van het gebouw met, meestal, een hergebruik van de bestaande ruwbouw en de toepassing van de modernste bouwtechnieken. Na afloop van een dergelijke zware renovatie, kan het gebouw als nieuw worden beschouwd en wordt het ook zo in de voorstelling van de vastgoedportefeuille opgenomen.

b) Inrichtingswerken: het gaat om occasionele werken die een functionaliteit aan het gebouw toevoegen of het comfortniveau aanzienlijk verbeteren en die een verhoging van de huur, en dus van de geschatte verhuurwaarde, mogelijk maken.

De kosten voor deze werken worden eveneens geactiveerd, omdat en in de mate dat de expert normaal de impact ervan op de waarde van het gebouw erkent. De kosten die kunnen worden geactiveerd, hebben betrekking op de materialen, de aannemingswerken, de technische studies en de erelonen van de architect (tot 30 juni 2006 werden enkel de externe architectkosten geactiveerd; sinds 1 juli 2006 worden de externe en de interne architectkosten geactiveerd). Indien deze waarde afwijkt van de reële waarde, wordt het verschil in de resultatenrekening geboekt (kosten).

Voor projecten die meer dan 1 jaar in beslag nemen, worden de tussentijdse interesten gekapitaliseerd.

3. Latere waarderingen of waarderingen bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

3.1. Afschrijvingen

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

3.2. Bij een effectenoperatie van de vastgoedbevak

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

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

3.3. De waardering per kwartaal

Aan het einde van elk van de eerste 3 kwartalen van het boekjaar werkt de vastgoeddeskundige de berekening van de reële waarde bij op basis van de evolutie van de markt en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen. Deze actualisering wordt gebouwd per gebouw uitgevoerd en heeft betrekking op het geheel van de portefeuille van de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een vastgoedmaatschappij waarover zij de controle heeft.

3.4. Jaarlijkse waardering

Aan het einde van elk boekjaar geeft een vastgoeddeskundige een nauwkeurige waardering van volgende elementen van de vaste activa:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap waarover Aedifica de controle heeft;
- de optierechten op de onroerende goederen van Aedifica of, eventueel, van een patrimoniumvennootschap die door Aedifica wordt gecontroleerd, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten betrekking hebben;
- de rechten voortvloeiend uit de contracten op basis waarvan een of meer goederen in onroerende leasing aan Aedifica of, eventueel, aan een door Aedifica gecontroleerde patrimoniumvennootschap, wordt of worden toevertrouwd, evenals het onderliggende goed.

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

3.5. Boeking van de variaties van de reële waarde

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

4. Realisatie van de activa

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

5. Vastgoed voor eigen gebruik

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

6. Projectontwikkelingen

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

I.D. Andere materiële vaste activa

De materiële vaste activa die geen onroerende goederen zijn en waarvan de levensduur in de tijd is beperkt, worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde. De methode van waardering per bestanddeel is niet van toepassing (verwaarloosbare belangrijkheid). Men past een lineaire afschrijving toe, pro rata temporis. Indien het boekjaar betrekking heeft op minder of meer dan 12 maanden, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend. De restwaarden worden als verwaarloosbaar beschouwd en bijgevolg worden de afschrijvingen tegen 100% van de aanschaffingswaarde doorgevoerd.

Volgende percentages zijn van toepassing:

- Installaties, machines en uitrusting: 20%
- Meubilair van de gemeubelde woonruimtes: tussen 10% en 20%
- Ander meubilair en rollend materieel: 25%
- Informaticamateriaal: 33%

I.E. Financiële vaste activa

1. Indekkingsinstrumenten

Veranderingen in de reële waarde van derivaten die beschouwd worden als een dekking van toekomstige thesauriestromen (verbonden met een specifiek risico afkomstig van opgenomen activa of passiva, een vaste verbintenis, of een operatie die zeer waarschijnlijk zal plaatsvinden) en waarvan de dekking effectief is, worden onmiddellijk geboekt in het eigen vermogen (rubriek

« I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS») en elk niet effectief ingedekt deel wordt geboekt in de resultatenrekening. De indekkingsinstrumenten die niet aan de criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, worden in de balans aan hun reële waarde opgenomen; de variatie van hun reële waarde wordt rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen. De indekkingsinstrumenten met een negatieve reële waarde volgen dezelfde regels.

2. Andere financiële vaste activa

De financiële activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaaarde of, indien dit niet mogelijk is, de aanschaffingswaarde). De wijzigingen van de reële waarde worden geboekt onder de hierboven genoemde rubriek «I.C.i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop»). Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

I.G. Activa van uitgestelde belastingen

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

II.A. Activa bestemd voor verkoop

De onroerende goederen die niet als strategisch worden beschouwd en die zullen worden verkocht, worden geboekt onder de rubriek II.A. Zij worden gewaardeerd tegen hun reële waarde.

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardevermindervingsverliezen worden in voorkomend geval geboekt, wanneer de insolventieit bewezen is.

II.G. Overlopende rekeningen in de actiefzijde

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

I.A. en II.A. Voorzieningen

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

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

De schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar. De schulden in vreemde valuta worden bij de afsluiting op de balansdatum in euro omgezet.

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

De schadevergoedingen die door een huurder worden gestort wegens het verbreken van zijn huurcontract, worden in resultaat genomen op het ogenblik van de effectieve inning.

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

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

XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille

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

- Gerealiseerde meer- en minwaarden: de gerealiseerde meer- en minwaarden worden weergegeven in de rubriek “resultaat verkoop vastgoedbeleggingen”.
- Niet-gerealiseerde meer- en minwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek “variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen”.

- Commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten: de commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

Verbintenissen en verhalen

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

Groepsverzekeringen

De contracten die Aedifica heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type “toegezegde bijdrage” en brengen in de toekomst geen bijkomende verplichtingen mee.

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

- Huisvesting voor senioren: het betreft rusthuizen en serviceflatgebouwen, met huurovereenkomsten op lange termijn die een triple net rendement opleveren (wat de afwezigheid van 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 lange termijn die een triple net rendement opleveren.

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische structuur van de groep en de interne rapportering bestemd voor de hoogst geplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt, zoals gedefinieerd door IFRS 8. De boekhoudkundige methoden in toelichting 2 worden gebruikt voor de interne rapportering, en dus ook voor de segmentaire rapportering hieronder.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten die toegewezen zijn aan het land van verblijf (België: 39.559 k€) en in het buitenland (Duitsland: 1.116 k€) van de vennootschap, en alle vaste activa zijn gelegen in België, met uitzondering van 37.530 k€ gelegen in Duitsland. In 2012/2013 waren alle opbrengsten afkomstig van vaste activa gelegen in België.

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

- de 9 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Orpea, waarvan de huren 16% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2013/2014 voorstellen (18% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 16 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep SLG, waarvan de huren 17% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2013/2014 voorstellen (18% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 9 gebouwen die uitgebaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Armonea, waarvan de huren 13% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2013/2014 voorstellen (11% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”.

De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de vennootschap over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstellen op het tijdstip van afsluiting van een boekjaar) op basis waarvan de analyses in het vastgoedverslag van het huidige jaarlijks financieel verslag uitgevoerd zijn (zie met name secties 3.7 en 3.8 van het vastgoedverslag).

Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2014					
		Huisvesting voor senioren	Appartements-gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Externe huurinkomsten	24.566	12.084	4.132	0	-107	40.675
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1	-60	0	0	-1	-62
Nettohuurresultaat		24.565	12.024	4.132	0	-108	40.613
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	36	0	0	0	36
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	135	916	45	0	0	1.096
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-135	-916	-45	0	0	-1.096
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-1.512	2	0	0	-1.510
Vastgoedresultaat		24.565	10.548	4.134	0	-108	39.139
IX.	Technische kosten	-3	-846	-15	-68	-1	-933
X.	Commerciële kosten	0	-546	-3	0	0	-549
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	-159	-4	0	1	-162
XII.	Beheerkosten vastgoed	-16	-703	0	0	2	-717
XIII.	Andere vastgoedkosten	0	-1.168	-18	-1	0	-1.187
Vastgoedkosten		-19	-3.422	-40	-69	2	-3.548
Operationeel vastgoedresultaat		24.546	7.126	4.094	-69	-106	35.591
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-1	-50	-2	-4.256	107	-4.202
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	1	60	0	-28	-1	32
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		24.546	7.136	4.092	-4.353	0	31.421
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		482.401	210.128	73.260	-	-	765.789
Projectontwikkelingen		-	-	-	19.191	-	19.191
Vastgoedbeleggingen							784.980
Andere activa		-	-	-	9.743	-	9.743
Totaal activa							794.723
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		0	-516	0	-83	0	-599
SECTORALE INVESTERINGEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		86.010	9.965	0	-	-	95.975
Projectontwikkelingen		-	-	-	0	-	0
Vastgoedbeleggingen		86.010	9.965	0	0	0	95.975
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		441.721	199.288	71.344	-	-	712.353
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		5.896	-145	-99	-1.836	-	3.816

*Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2013					TOTAAL
		Huisvesting voor senioren	Appartements-gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Externe huurinkomsten	19.517	12.235	4.579	0	-101	36.230
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	0	-103	-44	0	0	-147
Nettohuurresultaat		19.517	12.132	4.535	0	-101	36.083
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	40	0	0	0	40
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	146	855	149	0	1	1.151
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-146	-855	-149	0	-1	-1.151
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	-1.566	1	0	0	-1.565
Vastgoedresultaat		19.517	10.606	4.536	0	-101	34.558
IX.	Technische kosten	0	-867	-12	-63	0	-942
X.	Commerciële kosten	0	-484	-2	0	0	-486
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	0	-124	-4	0	0	-128
XII.	Beheerkosten vastgoed	0	-685	0	0	1	-684
XIII.	Andere vastgoedkosten	0	-1.070	-1	-5	0	-1.076
Vastgoedkosten		0	-3.230	-19	-68	1	-3.316
Operationeel vastgoedresultaat		19.517	7.376	4.517	-68	-100	31.242
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	-44	-1	-3.911	101	-3.855
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	0	84	-5	68	0	147
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		19.517	7.416	4.511	-3.911	1	27.534
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		343.550	197.689	72.972	-	-	614.211
Projectontwikkelingen		-	-	-	28.633	-	28.633
Vastgoedbeleggingen							642.844
Andere activa		-	-	-	9.353	-	9.353
Totaal activa							652.197
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		0	-477	0	-76	0	-553
SECTORALE INVESTERINGEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		12.850	104	958	-	-	13.912
Projectontwikkelingen		-	-	-	1.297	-	1.297
Vastgoedbeleggingen		12.850	104	958	1.297	0	15.209
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		311.334	189.088	71.306	-	-	571.728
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		7.347	-82	-1.017	2.765	-	9.013

*Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.

Toelichting 4: Huurinkomsten

(x 1.000 €)	2014	2013
Huur	40.640	36.187
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurskortingen	-24	-19
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	59	62
TOTAAL	40.675	36.230

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

Het door IAS 17 vereiste overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzeggbare operationele leases (per vervaldag) wordt geschat op basis van de volgende hypothesen (die zeer voorzichtig zijn):

- Residentiële huurcontracten: opzegging van alle contracten op 1 juli 2014 met een gemiddelde opzeggingsvergoeding van anderhalve maand.
- Commerciële en kantoorhuurcontracten: opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar.
- Huurcontracten op lange termijn (rusthuizen, hotels): geen inflatie.

Het overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzeggbare operationele leases is het volgende:

(x 1.000 €)	2014	2013
Op hoogstens één jaar	37.188	28.254
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	136.040	103.104
Op meer dan vijf jaar	703.843	533.193
TOTAAL	877.071	664.551

De huurinkomsten bevatten geen voorwaardelijke leasebetalingen.

Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Te betalen huur op gehuurde activa	-19	-21
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-43	-126
TOTAAL	-62	-147

Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Verkregen vergoedingen op huurschade	36	40
TOTAAL	36	40

Toelichting 7: Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1.000 €)	2014	2013
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	628	649
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	468	502
TOTAAL	1.096	1.151

Toelichting 8: Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur

Aedifica heeft geen materiële bedragen ten laste genomen met betrekking tot huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur die een specifieke vermelding vereisen.

Toelichting 9: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1.000 €)	2014	2013
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-628	-649
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-468	-502
TOTAAL	-1.096	-1.151

Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2014	2013
Reiniging	-367	-386
Energie	-365	-443
Afschrijving van meubelen	-512	-471
Personeelskosten	-236	-220
Andere	-30	-45
TOTAAL	-1.510	-1.565

Toelichting 11: Technische kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-341	-368
Verzekeringspremies	-57	-52
Personeelskosten	-298	-259
Onderhoud	-134	-160
Erelonen experts	-103	-103
TOTAAL	-933	-942

Toelichting 12: Commerciële kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Makelaarscommissies	-323	-266
Marketing	-204	-200
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-17	-20
Andere	-5	0
TOTAAL	-549	-486

Toelichting 13: Kosten en taksen van niet verhuurde goederen

(x 1.000 €)	2014	2013
Kosten	-162	-126
TOTAAL	-162	-126

Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

(x 1.000 €)	2014	2013
Externe beheervergoedingen	-85	-107
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-632	-577
TOTAAL	-717	-684

Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.187	-1.078
TOTAAL	-1.187	-1.078

Er zijn geschillen met betrekking tot door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen.

Toelichting 16: Algemene kosten van de vennootschap

(x 1.000 €)	2014	2013
Advocaten/notarissen	-209	-113
Auditors	-44	-44
Vastgoedexperts	-522	-498
IT	-119	-132
Verzekeringen	-57	-63
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-180	-141
Bestuurders en uitvoerend management	-1.238	-1.149
Personeelskosten	-807	-733
Afschrijvingen op andere vaste activa	-88	-82
Taksen	-358	-343
Andere	-580	-557
TOTAAL	-4.202	-3.855

Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Vergoedingen bij schadegevallen	14	23
Andere	18	124
TOTAAL	32	147

Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2014	2013
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	0	248
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	0	-194
TOTAAL	0	54

Toelichting 19: Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Gedurende het vorige boekjaar en het huidige boekjaar heeft Aedifica geen enkel resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa geboekt.

Toelichting 20: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2014	2013
Positieve variaties	15.094	15.401
Negatieve variaties	-11.278	-6.388
TOTAAL	3.816	9.013
bestaande uit : vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.652	6.248
projectontwikkelingen	-1.836	2.765

Toelichting 21: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	2014	2013
Geïnde interesten	100	87
Andere	794	239
TOTAAL	894	326

De financiële opbrengsten van 2013/2014 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,6 miljoen € die voortvloeien uit de twee inbrengen in natura van 12 en 30 juni 2014, en die het dividend vertegenwoordigen dat werd verwacht voor de periode van 1 juli 2013 tot de dag vóór de inbreng in natura en dat door de inbrenger ten gunste van Aedifica ten laste is genomen.

Toelichting 22: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Nominale interestlasten op leningen	-5.039	-4.067
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.980	-3.696
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-2.891	-2.767
Subtotaal	-6.871	-6.463
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Subtotaal	0	0
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	783	577
Andere interestkosten	-1	0
TOTAAL	-11.128	-9.953

De kosten en inkomsten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden zijn de door Aedifica betaalde of gekregen intereststromen met betrekking tot de derivaten die voorgesteld worden in toelichting 32 en geanalyseerd worden in toelichting 33. De variaties in reële waarde van deze derivaten worden voorgesteld in toelichting 47.

Toelichting 23: Andere financiële kosten

(x 1.000 €)	2014	2013
Bankkosten en andere commissies	-665	-789
Andere	-66	-44
TOTAAL	-731	-833

Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2014	2013
Moedervervenootschap		
Resultaat voor belastingen	18.422	27.608
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het vastgoedbevakregime	-18.422	-27.608
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	233	207
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 33,99%	-79	-70
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	13	0
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-18	0
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	388	0
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-144	0
Subtotaal	160	-70
Dochterondernemingen (verschuldigde en verrekenbare belasting)	-57	0
TOTAAL	103	-70

De belastingen bestaan uit verschuldigde en verrekenbare belastingen en uitgestelde belastingen.

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

De uitgestelde belastingen vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non cash) zijn dus niet opgenomen in het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40.

Toelichting 25: Exit tax

Aedifica heeft geen exit tax in resultaat geboekt.

Toelichting 26: Resultaat per aandeel

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

	2014	2013
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	21.385	27.671
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	9.917.093	8.715.370
Gewone EPS (in €)	2,16	3,17
Verwaterde EPS (in €)	2,16	3,17

Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is een prestatie-indicator die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is gelijk aan het nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) na uitsluiting van de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (en de betreffende bewegingen van uitgestelde belastingen) en van de indekkingsinstrumenten. De definitie van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderings van andere vennootschappen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2014	2013
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	21.385	27.671
Min : Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-3.816	-9.013
Min : Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	0	-54
Min : Uitgestelde belastingen (zie toelichting 54)	-244	0
Min : Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	2.990	-1.600
Afrondingsverschil	0	0
Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden)	20.315	17.004
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	9.917.093	8.715.370
EPS vóór IAS 39 en IAS 40 (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	2,05	1,95

Toelichting 27: Goodwill

(x 1.000 €)	2014	2013
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.856	1.856
bestaande uit : brutowaarde	1.856	1.856
gecumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen	0	0

De goodwill is afkomstig van de verwerving van een vennootschap die gespecialiseerd is in de verhuring van gemeubelde appartementen.

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 "Bijzondere waardevermindering van activa" heeft de groep de boekwaarde van de goodwill aan een onderzoek onderworpen. Deze goodwill is afkomstig van de verwerving van de onderneming Ixelinvest, eigenaar van het Complex Opperstraat, uitgebaat als gemeubelde appartementen. Dit is de kasstroom genererende eenheid voor de behoeften van de waardetest.

Deze waardetest op basis van de berekening van de bedrijfswaarde werd uitgevoerd om te verzekeren dat de boekwaarde van de activa van de kasstroom genererende eenheid (gebouwen met een reële waarde van 27 miljoen €, meubels voor een boekwaarde van minder dan één miljoen € en goodwill voor een boekwaarde van minder dan 2 miljoen €, hetzij 30 miljoen € in totaal) niet hoger is dan de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus de verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde (geschat op 59 miljoen €).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de groep de contante waarde van de geraamde toekomstige thesauriestromen die zouden kunnen voortvloeien uit het constante gebruik van de activa berekend en heeft daarbij een verdisconteringsvoet voor belastingen van 4% gebruikt. De gebruikte verdisconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's en kan van jaar tot jaar variëren afhankelijk van de marktindicatoren. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op langetermijnplannen (6 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,8%), in overeenstemming met de inflatieverwachtingen.

Toekomstige thesauriestromen zijn ramingen die waarschijnlijk herzien zullen worden in toekomstige boekjaren als de onderliggende veronderstellingen veranderen. De belangrijkste veronderstellingen die de waarde van de goodwill ondersteunen, bevatten langetermijninterestvoeten en andere marktgegevens, die in de bovenvermelde verdisconteringsvoet verwerkt zijn. In het geval dat die veronderstellingen ongunstig variëren in de toekomst, zou de bedrijfswaarde van de goodwill kunnen verminderen en lager worden dan de boekwaarde. Op basis van de actuele waarderings blijkt er voldoende ruimte (geschat op 29 miljoen €) te zijn om een normale variatie (ongeveer 2%) van de verdisconteringsvoet te kunnen absorberen. Daarboven zou het kunnen dat een waardeverlies op de goodwill moet worden geboekt.

Toelichting 28: Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa hebben alle een beperkte levensduur. Het betreft voornamelijk computersoftware. De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn "algemene lasten" opgenomen.

(x 1.000 €)	2014	2013
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	295	283
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-274	-263
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	21	20
Toevoegingen : apart verworven elementen	10	12
Afschrijvingen	-10	-11
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	21	21
bestaande uit : brutowaarde	305	295
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-284	-274

Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2012	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 (zie toelichting 20)	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 1/07/2013	614.211	28.633	642.844
Verwervingen	95.975	0	95.975
Verkoop	0	0	0
Geactiveerde interestlasten	0	782	782
Geactiveerde personeelskosten	0	30	30
Andere geactiveerde kosten	2.786	38.747	41.533
In exploitatie opgenomen	47.165	-47.165	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	5.652	-1.836	3.816
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
BOEKWAARDE OP 30/06/2014	765.789	19.191	784.980

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica. Alle vastgoedbeleggingen situeren zich in België en in Duitsland.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2014 gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen tegen de reële waarde. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,97% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2013/2014). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van 13 miljoen € van de reële waarde op deze portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014.

De acquisities van het boekjaar zijn in het geconsolideerd beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag 2013/2014 voorgesteld.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als “niveau 3” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2013/2014 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2013/2014.

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

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2014 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren	482.401	DCF	GHW / m ²	76	222	143
			Inflatie	1,1%	1,9%	1,4%
			Actualisatiegraad	5,4%	7,5%	6,1%
			Resterende duur (jaar)	5	29	24
Appartementsgebouwen	210.128	kapitalisatie	GHW / m ²	68	201	131
			Kapitalisatiegraad	4,6%	8,9%	5,7%
Hotels en andere	73.260	DCF	GHW / m ²	42	125	97
			Inflatie	1,1%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	6,2%	8,1%	7,3%
			Resterende duur (jaar)	23	34	29
		kapitalisatie	GHW / m ²	41	165	129
Projectontwikkelingen	19.191	DCF	Kapitalisatiegraad	3,4%	15,2%	5,2%
			GHW / m ²	97	222	136
			Inflatie	1,4%	1,6%	1,4%
			Actualisatiegraad	5,9%	6,7%	6,0%
Totaal	784.980		Resterende duur (jaar)	27	27	27

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen die benoemd zijn door de vennootschap. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

- door de vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Deze gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle;
- veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de onafhankelijke experts op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door de Investment Manager, de Control Manager en de effectieve leiders van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de onafhankelijke experts coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het auditcomité. Na gunstig advies van het auditcomité worden deze verslagen voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GHW / m ²	negatief	positief
Kapitalisatiegraad	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatiegraad	positief	negatief
Resterende duur (jaar)	negatief	positief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Toelichting 30: Projectontwikkelingen

Deze toelichting is zonder voorwerp sinds de toepassing van de verbetering van de IAS-norm 40 "Vastgoedbeleggingen" op 1 juli 2009. De variaties inzake projectontwikkelingen zijn opgenomen in toelichting 29. De projectontwikkelingen zijn tevens beschreven in sectie 2.2.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014.

Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2014	2013
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	4.441	4.061
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen bij het begin van het boekjaar	-2.592	-1.983
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.849	2.078
Toevoegingen	651	316
Vervreemdingen	0	-3
Afschrijvingen	-589	-542
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.911	1.849
bestaande uit : brutowaarde	5.080	4.441
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingverliezen	-3.169	-2.592

Het betreft materiële vaste activa voor eigen gebruik (voornamelijk meubilair dat gebruikt wordt in het kader van de exploitatie van de gemeubelde appartementen).

Toelichting 32: Financiële vaste activa en andere financiële verplichtingen

(x 1.000 €)	2014	2013
Vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	396	442
Activa bestemd voor verkoop		
Deelnemingen in verbonden ondernemingen (zie toelichting 51)	0	0
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	65	525
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	1
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	461	968
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-18.289	-15.598
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-19.485	-16.775
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-37.774	-32.373

De andere langlopende vorderingen (die deel uitmaken van de categorie "leningen en vorderingen" volgens IAS 39) produceren interesten en zullen in de volgende boekjaren gerecupereerd worden.

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan uit indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting (volgens IAS 39) niet toegepast is. Ze vertegenwoordigen economische indekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De andere indekkingsinstrumenten voldoen aan de criteria van IAS 39 om hedge accounting toe te passen. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle indekkingen worden vermeld in toelichting 22 en 47.

Toelichting 33: 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 (interest rate swaps of "IRS", "multi-callable interest rate swaps" of "multi-callable IRS", caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten die niet voldoen aan die strikte criteria, maar economische indekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot rentevoeten. Alle indekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 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. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico ("debit valuation adjustment" of "DVA") en de kredietwaardering van de tegenpartij ("credit valuation adjustment" of "CVA") weer te geven. Het overzicht van de indekkingen wordt hierbij verstrekt.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2013	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-97
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-3.004
IRS*	10.693	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.268
Multi-callable IRS*	29.746	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-9.115
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.305
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	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-169
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.667
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-2.235
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	0
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.332
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-495
Cap	25.000	3/10/2011	1	2	-	2,25	0
Cap	25.000	1/11/2011	1	2	-	1,75	0
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	12
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.002
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	1/11/2014	3	1	-	1,00	51
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	181
IRS	25.000	2/04/2013	1	1	-	0,12	1
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	66
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	45
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.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2014	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS*	10.528	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.842
Multi-callable IRS*	28.763	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-10.168
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.930
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.461
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.676
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.920
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-2.918
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.652
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-458
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	0
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.371
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	32
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.782
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-595
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	32
TOTAAL	424.291						-37.709

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

Het totale referentiebedrag van 424 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 224 miljoen €;
- lopende en “out of the money” instrumenten (caps): 75 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 125 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (-37.709 k€) wordt als volgt verdeeld: 65 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 37.774 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 (494 k€) bedraagt de IAS 39-impact op het eigen vermogen van de vennootschap 38.203 k€.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	2014	2013
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-16.637	-17.906
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet vervallen interesten)	-9.581	-4.454
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	6.734	5.723
Transfers naar resultatenrekening mbt beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-19.484	-16.637

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 2014 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-2.710 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 2013/2014 ingevolge een beslissing die door de gewone algemene vergadering van oktober 2013 gestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel (een last van 1 k€), volgens IAS 39, bevindt zich in het financieel resultaat (zie toelichting 47 – deze last zal tijdens het boekjaar 2014/2015 in het kader van de resultatenverwerking die door de gewone algemene vergadering van oktober 2014 beslist wordt, bestemd worden). De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Naast de hierboven vermelde last van 1 k€, bevat het financieel resultaat een last van 2.989 k€ (30 juni 2013: een last van 1.737 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is (zie toelichting 47). Deze derivaten zijn derivaten van “niveau 2”, volgens IFRS 13p81.

De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven, terwijl de in het resultaat opgenomen variaties van de reële waarde in toelichting 47 worden vermeld.

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 2013 en 30 juni 2014. Dit leidde tot een last van 2.990 k€ geboekt in resultatenrekening en van 2.710 k€ geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn “I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS”). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 812 k€ (786 k€ op 30 juni 2013) 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 instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten bevatten opties, 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 deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 857 k€ (773 k€ op 30 juni 2013) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

Toelichting 34: Handelsvorderingen

(x 1.000 €)	2014	2013
NETTO HANDELSVORDERINGEN	2.938	2.514

De inning van de handelsvorderingen is gepland binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde en ze brengen geen interest op.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende garanties (2014: 15,5 miljoen €; 2013: 14,2 miljoen €). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	2014	2013
Vervallen op minder dan 90 dagen	10	352
Vervallen op meer dan 90 dagen	424	280
Subtotaal	434	632
Niet vervallen	2.731	2.089
Waardeverminderingen	-227	-207
BOEKWAARDE	2.938	2.514

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	2014	2013
Bij het begin van het boekjaar	-207	-115
Toevoegingen	-101	-206
Bestedingen	24	26
Terugnages	57	88
Fusies	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-227	-207

Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2014	2013
Belastingvorderingen	0	594
Andere	495	299
TOTAAL	495	893

De belastingvorderingen hadden voornamelijk betrekking op de terugvorderbare roerende voorheffing op liquidatieboni.

Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2014	2013
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	1.156	725
TOTAAL	1.156	725

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2014 en op 30 juni 2013 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2014	2013
Niet-vervallen vastgoedopbrengsten	290	278
Voorafbetaalde vastgoedkosten	371	249
Andere	0	0
TOTAAL	661	527

Toelichting 38: Eigen vermogen

De aandeelhouders van Aedifica, die meer dan 5% van de aandelen bezitten, zijn hieronder vermeld (volgens de verklaringen ontvangen door de vennootschap op 30 juni 2014 - zie ook "Aedifica op de beurs", sectie 3):

AANDEELHOUDERS	Deel van het kapitaal (in %)
Jubeal Fondation	6,37
Wulfsdonck Investment (via Finasucré)	5,46

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd:

	Aantal aandelen	Bedrag
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	7.177.208	184.130
Kapitaalverhogingen	2.726.482	70.162
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	9.903.690	254.293
Kapitaalverhogingen	345.427	16.159
Situatie op het einde van het boekjaar	10.249.117	270.451

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld vóór aftrek van de kapitaalverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

Van de 10.249.117 aandelen op 30 juni 2014 waren er al 10.162.165 genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt) op 30 juni 2014, en 86.952 aandelen zijn genoteerd sinds 2 juli 2014.

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de “permanente documenten” van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

Aedifica bezit 34 eigen aandelen.

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van 180 miljoen € op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2011. Bij elke kapitaalverhoging zal de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten bepalen, tenzij de Algemene Vergadering er zelf over beslist. De kapitaalverhogingen die aldus door de raad van bestuur worden beslist, kunnen onderschreven worden in geld of in natura of bij wijze van een gemengde inbreng of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 1,90 € per aandeel, hetzij een totaal dividend van 19.473 k€.

Rekening houdend met het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 bedragen op 30 juni 2014 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 7.803 k€ na de uitkering voorgesteld hierboven (2013: 7.720 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening in bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuld ratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met KB 7 december 2010 - zie toelichting 52). Deze ratio mag niet meer dan 60 % bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 39: Voorzieningen

De voordelen op lange termijn toegekend aan het uitvoerend management zijn van het type “toegezegde bijdrage” die geen voorzieningen doen ontstaan. De ten laste genomen bedragen zijn voorgesteld in het remuneratieverslag in dit jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 40: Financiële schulden

(x 1.000 €)	2014	2013
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	274.955	171.484
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	70.945	55.721
TOTAAL	345.900	227.205

Aedifica beschikt op 30 juni 2014 over kredieten (voorgesteld op de lijnen "kortlopende financiële schulden" en "langlopende financiële schulden", en die behoren tot de categorie "financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs") verleend door zeven banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroef, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Bayerische Landesbank, BNP Paribas Fortis, ING en KBC Bank) van 449 miljoen €.

- Aedifica kan 427 miljoen € 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 maximaal 12 maanden, met een rentevoet met als referentie de geldende euribor.
- Aedifica beschikt hiernaast over afschrijfbaar investeringskredieten (ten bedrage van 22 miljoen €, waarvan 17 miljoen € met vaste rentevoet tussen 3,1% en 5,8% en 5 miljoen € met variabele rentevoet op basis van de euribor 3 maanden).

De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge en inbegrepen het effect van de indekkingsinstrumenten was 3,8% na activering van tussentijdse interesten (4,0% over het volledige boekjaar 2012/2013) of 4,0% voor activering van tussentijdse interesten (4,2% over het volledige boekjaar 2012/2013). Rekening houdend met de duur van de trekkingen met variabele rentevoet benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde (329 miljoen €). De toepassing van de indekkingen worden voorgesteld in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (17 miljoen €) wordt geschat op 19 miljoen €.

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 3 van de 5 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

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

Vandaag, rekening houdend met de in sectie 2.1.4 van het geconsolideerd beheersverslag vermelde elementen, zien de vervalddata van de kredietlijnen van Aedifica er als volgt uit (in miljoen €):

— 2014/2015 :	71
— 2015/2016 :	85
— 2016/2017 :	150
— 2017/2018 :	67
— 2018/2019 :	60
— 2020/2021 :	2
— > 2022/2023 :	<u>14</u>
Afgesloten lijnen op 30 juni 2014:	449
— Vervallen in augustus 2014:	-15
— 2019/2020 :	<u>30</u>
Afgesloten lijnen sinds juli 2014:	464

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 €)	2014	2013
Financiële schulden	345.900	227.205
Min : Kas en kasequivalenten	-1.156	-725
NETTO FINANCIËLE SCHULD	344.744	226.480

Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2014	2013
Exit taks	615	137
Andere		
Leveranciers	7.422	4.630
Huurders	871	824
Belastingen	1.242	1.319
Bezoldigingen en sociale lasten	748	684
Dividenden van de voorbije boekjaren	22	22
TOTAAL	10.920	7.616

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden (die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs” volgens IAS 39, met uitzondering van de belastingen - IAS 12 - en de bezoldigingen en sociale lasten - IAS 19) wordt voorzien binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde.

Toelichting 42: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2014	2013
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	77	126
Gelopen niet-ervallen interesten	1.752	1.528
Andere niet-ervallen kosten	1.225	1.190
TOTAAL	3.054	2.844

Toelichting 43: Personeelskosten

Het totaal van de personeelskosten (zonder effectieve leiders en bestuurders voorgesteld in toelichting 16) wordt in de resultatenrekening als volgt opgedeeld:

(x 1.000 €)	2014	2013
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	-236	-220
Technische kosten (zie toelichting 11)	-298	-259
Commerciële kosten	-38	-35
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-807	-733
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-632	-577
Geactiveerde kosten	-30	-33
TOTAAL	-2.041	-1.857

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar (zonder de effectieve leiders en bestuurders):

	2014	2013
Totaal exclusief studenten	36	31
Studenten	2	0
TOTAAL	38	31

Toelichting 44: Financieel risicobeheer

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

1. Schuldstructuur

De schuldratio (in de zin van het KB van 7 december 2010) is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag. Deze bedraagt op 30 juni 2014 44,6% op statutair niveau en 44,9% op geconsolideerd niveau. Deze sectie vermeldt ook de bijkomende schuldcapaciteit van Aedifica voor ze de maximaal toegelaten schuldratio voor vastgoedbevaks (65% van de totale activa) bereikt, of die toegelaten is in de bankovereenkomsten (60% van de totale activa). Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50% moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen (artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010).

Aangezien het financiële model van Aedifica gebaseerd is op een structurele schuldpositie, blijft de cashpositie die belegd is bij een financiële instelling relatief beperkt. Deze bedroeg ongeveer 1 miljoen € op 30 juni 2014.

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven ten voordele van haar schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 3 van de 5 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 57 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers die een gediversifieerde pool van internationale instellingen vormen. De kenmerken van de kredietlijnen waarover Aedifica beschikt zijn vermeld in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica haar kredietlijnen ten belope van 346 miljoen € (2013: 228 miljoen €) op een totaal van 449 miljoen € opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 103 miljoen €, waaraan het effect van de verlenging van de kredietlijn in juli 2014 (15 miljoen €) moet worden toegevoegd, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het derde kwartaal van het boekjaar 2014/2015 te financieren. Het voorziene investeringsbudget voor de bestaande projecten wordt op 209 miljoen € geschat.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de vastgoedbevaks en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is, indien de marktomstandigheden verslechteren ten opzichte van de marktomstandigheden die golden tijdens het afsluiten van de huidige kredietovereenkomsten, een risico van stijging van de kredietmarges na vervaldatum van deze kredietlijnen mogelijk.

Hiernaast wordt de vennootschap eveneens geconfronteerd met een liquiditeitsrisico dat zou kunnen ontstaan in geval van opzegging van haar kredietlijnen. De vennootschap is inderdaad blootgesteld aan het risico dat haar financieringscontracten geannuleerd, herzien of opgezegd worden of tot een vervroegde terugbetalingsverplichting leiden, mocht zij de verbintenissen ('covenants') niet nakomen die bij de ondertekening van deze contracten werden bedongen om bepaalde financiële ratio's in acht te nemen. Deze verbintenissen zijn marktconform en bepalen onder andere dat de schuldgraad die gedefinieerd wordt door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 een plafond van 60% niet overschrijdt. Bovendien is de vennootschap in geval van wijziging in de controle over de vennootschap, in geval van niet-nakoming van haar verplichtingen en meer algemeen in geval van in gebreke blijven zoals bedoeld door deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Hoewel, op basis van de informatie in haar bezit en van de vooruitzichten die op deze basis redelijkerwijs zouden kunnen worden gemaakt, de vennootschap tot op heden geen kennis heeft van elementen die erop wijzen dat in de voorzienbare toekomst één of meer van deze ratio's niet zouden kunnen worden nageleefd, kan het risico van niet-nakoming van de verbintenissen niet worden uitgesloten.

Aedifica ziet erop toe regelmatig de evolutie van de financiële markten op te volgen en de financiële structuur op korte en lange termijn te optimaliseren, samen met de dekking van de eraan verbonden risico's (liquiditeitsrisico en renterisico). Aedifica streeft ernaar haar financieringsbronnen nog verder te diversifiëren, in functie van de markttoestand.

Op 30 juni 2014 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 330 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 4 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 12 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en voornamelijk uit 1,0 miljoen € interesten vervallend binnen het jaar (2013: 225 miljoen € hoofdsom en 0,5 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven:

Op 30 juni 2014 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.167	-16.282	-4.383	-23.832
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-1.831	-4.528	-1.341	-7.700

Op 30 juni 2013 (x 1.000 €)	Vervallend binnen het jaar	Vervallend tussen één en vijf jaar	Vervallend over meer dan vijf jaar	TOTAAL
Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is	-3.920	-11.340	-3.199	-18.459
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-2.611	-7.637	-5.654	-15.902

3. Renterisico

Aedifica sluit bijna al haar financiële schulden af tegen een variabele rentevoet. Hierdoor kan zij, desgevallend, profiteren van de lage rentevoeten. Om het risico van de stijging van de rentevoeten in te dekken, voert Aedifica een beleid dat erop gericht is de rentevoeten met betrekking tot minstens 60% van haar financiële schulden (zowel de bestaande als de waarschijnlijke) in te dekken over een horizon van meerdere jaren.

Dit beleid is gegrond op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten door indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. Wanneer de curve van de rentevoeten voldoende vlak is (dit wil zeggen wanneer de rentevoeten weinig variëren in functie van de renteperiode) opteert Aedifica voor een dekking op langere termijn, in verhouding tot haar investeringshorizon.

Bij wijze van voorbeeld, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de financiële schuld onveranderd blijven en er abstractie gemaakt wordt van de toepassing van de indekkingsinstrumenten, hebben simulaties aangetoond dat een gemiddelde stijging van de rentevoeten met 25 basispunten in 2014/2015 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,0 miljoen € (op 30 juni 2015) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps, caps en collars). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. Wanneer de kenmerken van de indekkingen het toelaten, past Aedifica hierop "hedge accounting" toe, zoals gedefinieerd door de IAS-norm 39. De analyse van de indekkingen wordt verstrekt in het beheersverslag en in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag. De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform met de marktpraktijk) voorzien de overeenkomsten die met de betrokken banken afgesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden moeten gesteld worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, in die mate dat minimaal 60% van de schulden ingedeekt is met interest rate swaps ("IRS") die de schulden met variabele rente omzetten in schulden met vaste rente, caps of collars. Elke variatie van de rentecurve heeft overigens een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "I.C.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"). Een sensibele analyse wordt in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening gegeven.

4. Risico verbonden aan de bancaire tegenpartij

Het sluiten van een financieringscontract of van een indekkingsinstrument doet een tegenpartijrisico op een financiële instelling ontstaan in geval van het in gebreke blijven van deze instelling. Om dit tegenpartijrisico te beperken doet Aedifica een beroep op verschillende vooraanstaande nationale en internationale banken om een zekere diversificatie van tegenpartijen voor haar financieringen en voor de indekkingsinstrumenten te verzekeren. Hierbij besteedt Aedifica bijzondere aandacht aan de prijskwaliteitverhouding van de geleverde diensten. In de huidige crisiscontext kan Aedifica niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

In overeenstemming met de marktpraktijken voorzien de kredietovereenkomsten marktverstoringsclausules en clausules van belangrijke verandering van omstandigheden ("MAC" clausules of "material adverse changes") die, in sommige extreme omstandigheden, bijkomende kosten voor de vennootschap kunnen genereren, en zelfs in nog extremere gevallen tot stopzetting van het krediet kunnen leiden.

Aedifica heeft een bankrelatie met de banken die in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening vermeld zijn. De bancaire tegenpartijen voor de indekkingsinstrumenten zijn, in dalende orde van belang, ING, BNP Paribas Fortis en KBC Bank.

5. Wisselrisico

Aedifica realiseert haar omzet en haar kosten in de eurozone (met uitzondering van een marginale kost in USD). De financiering wordt volledig in euro verstrekt. Aedifica is dus niet onderhevig aan een significant wisselkoersrisico.

6. Risico van budgettering en financiële planning

De jaarlijkse budgetten en de financiële vooruitzichten over meerdere jaren zijn een belangrijke hulp voor de besluitvorming en voor de opvolging van het beheer. Deze budgetten en vooruitzichten komen voort uit een computermodel dat draait op basis van hypothesen en dat onderhevig aan programmeringsfouten of manipulatiefouten kan zijn. De eventuele foute hypothesen en programmerings- of manipulatiefouten kunnen, indien ze onopgemerkt blijven, de conformiteit met de eisen van de regelgeving (het respecteren van de verplichtingen verbonden aan het statuut van vastgoedbevak, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldgraad) en van de contracten (bijvoorbeeld de naleving van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de prestaties van de vennootschap beïnvloeden.

Toelichting 45: Voorwaardelijke elementen en verplichtingen

1. Verbintenissen

De in dit hoofdstuk vermelde aanschaffingswaarden voldoen aan de eisen van artikel 31 § 1 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (op het ogenblik van het afsluiten van het contract).

1.1 Werken hotel Martin's Brugge

Aedifica heeft er zich toe verbonden om bepaalde werken in het hotel te financieren voor een bedrag van 1,2 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.2 Uitbreiding van het rustoord Aux Deux Parcs in Jette

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het bestaand rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 2,3 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.3 Bouw van een nieuw rustoord en een serviceflatresidentie naast het bestaande gebouw Au Bon Vieux Temps in Mont-Saint-Guibert

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Au Bon Vieux Temps (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord en een serviceflatresidentie, gelegen naast het bestaande gebouw in Mont-Saint-Guibert, te financieren voor een bedrag van maximaal 9,8 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.4 Uitbreiding van het rustoord Pont d'Amour in Dinant

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Pont d'Amour (die behoort tot de groep Armonia) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 7,9 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.5 Uitbreiding van de serviceflatresidentie Klein Veldeken in Asse

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de uitbreiding van deze serviceflatresidentie te financieren voor een bedrag van maximaal 3,5 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.6 Renovatie en omvorming van het rustoord Marie-Louise in Wemmel

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de renovatie en de omvorming van dit rustoord tot een revalidatie- en kortverblijfcentrum voor senioren te financieren voor een bedrag van maximaal 3,2 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet alle verwezenlijkt zijn.

1.7 Uitbreiding van het rustoord Eyckenborch in Gooik

Aedifica heeft zich jegens de Soprim@-groep verbonden om de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 9,9 miljoen €. De bouwwerken, waarvan de eerste fase (5,0 miljoen €) reeds in gebruik genomen is, zijn verder in uitvoering.

1.8 Verwerving van twee nieuwe rustoorden in Olen en Wetteren

In uitvoering van de kaderovereenkomst gesloten met de naamloze vennootschap "La Réserve Invest" op 5 juli 2010 (cf. toelichting 49 in het jaarlijks financieel verslag 2009/2010), werden twee principeakkoorden gesloten op respectievelijk 20 en 24 mei 2011 die Aedifica, in voorkomend geval, toelaten om, via partiële splitsingen, onroerende goederen in de sector van de huisvesting voor senioren (met name het rustoord en de serviceflatresidentie De Notelaar te Olen met een maximale capaciteit van 122 bedden en het rustoord en de serviceflatresidentie Overbeke te Wetteren met een maximale capaciteit van 113 bedden) te verwerven voor een bedrag van om en bij de 31 miljoen € (18 miljoen € voor het rustoord te Olen en 13 miljoen € voor het rustoord te Wetteren), waarvan 23 miljoen € in ruil voor nieuwe door Aedifica uit te geven aandelen. Deze onroerende goederen zullen door Aedifica ter beschikking worden gesteld aan de Armonea-groep in het kader van zgn. "triple net"- overeenkomsten met een duurtijd van 27 jaar.

1.9 Bouw van een rustoord in Beringen

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de toekomstige exploitant (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord gelegen te Beringen te financieren voor een bedrag van maximaal 17,4 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.10 Bouw van een nieuwe serviceflatresidentie naast het bestaande rustoord Cheveux d'Argent in Sart-lez-Spa

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Cheveux d'Argent (die behoort tot de groep Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de bouw van een nieuwe serviceflatresidentie, gelegen naast het bestaande rustoord in Sart-lez-Spa te financieren voor een bedrag van maximaal 3,0 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.11 Renovatie en uitbreiding van het rustoord 't Hoge in Kortrijk

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord 't Hoge (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord 't Hoge in Kortrijk te financieren voor een bedrag van maximaal 4,9 miljoen €. De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.12 Uitbreiding van het rustoord Helianthus in Melle

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de exploitant van het rustoord Helianthus (met garantiestelling door Senior Living Group) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van de site met 22 serviceflats in Melle te financieren voor een bedrag van maximaal 3,4 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning werd bekomen. De aanvang van de bouwwerken is voorzien op korte termijn.

1.13 Renovatie en uitbreiding van het rustoord l'Air du Temps in Chênée

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord l'Air du Temps gelegen te Chênée te financieren voor een bedrag van maximaal 5,8 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.14 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Op Haanven in Veerle-Laakdal

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Senior Living Group heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het bestaande rustoord gelegen te Veerle-Laakdal te financieren voor een bedrag van maximaal 2,9 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen. De aanvang van de bouwwerken is voorzien op korte termijn.

1.15 Bouw van nieuw woonzorgcentrum in Tervuren

Aedifica heeft een principeakkoord gesloten voor de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum in Tervuren voor een bedrag van 24,0 miljoen €. De uitvoering van dit akkoord is nog onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden.

1.16 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 maximaal 8,4 miljoen €. De bouwwerken, waarvan de eerste fase (6,0 miljoen €) reeds is opgeleverd, zijn verder in uitvoering.

1.17 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 maximaal 7,6 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen. De voorbereidende bouwwerken zijn in uitvoering.

1.18 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Huize Lieve Moenssens in Dilsen-Stokkem

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Huize Lieve Moenssens heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 7,0 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.19 Uitbreiding van het rustoord Oase Binkom in Binkom

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Oase heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van het rustoord te financieren voor een budget van maximaal 2,2 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

1.20 Verwerving van de site Oase Aarschot Wissenstraat (huisvesting voor senioren)

Op 12 juni 2014 heeft Aedifica een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten die Aedifica toelaat om de aandelen van de BVBA Woon & Zorg Vg Aarschot te verwerven. Deze BVBA is eigenaar van een terrein en gebouwen in opbouw die in Aarschot gelegen zijn. De aanschaffingswaarde bedraagt 24,0 miljoen €. Deze acquisitie werd op 10 juli 2014 uitgevoerd (zie toelichting 49).

1.21 Verwerving van de site Oase Tienen (huisvesting voor senioren)

Op 30 juni 2014 heeft Aedifica een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten die Aedifica toelaat om de aandelen van de BVBA Woon & Zorg Vg Tienen te verwerven. Deze BVBA is eigenaar van gebouwen in opbouw die in Tienen gelegen zijn. De aanschaffingswaarde bedraagt 20,0 miljoen €. Het terrein is reeds door de inbreng in natura van 30 juni 2014 verworven.

1.22 Verwerving van twee sites van huisvesting voor senioren in Vlaanderen

Op 12 juni 2014 heeft Aedifica een principeakkoord (onder opschortende voorwaarden) aangekondigd dat Aedifica toelaat om twee nieuwe rustoorden te verwerven. Het ene is in opbouw in Aarschot (Poortvelden), en het tweede bevindt zich nog in de planningsfase in Glabbeek. Het totale budget bedraagt 27,8 miljoen €.

1.23 Prijsaanpassing ("earn out")

Bij sommige aanschaffingen is een deel van de aanschaffingsprijs bepaald door een toekomstige en onzekere gebeurtenis, bijvoorbeeld de verhoging van de huur na de uitbreiding van een rustoord. Dit kan leiden tot een prijsaanpassing ("earn out").

2. Voorwaardelijke verplichtingen

2.1 Kredietovereenkomsten

Aedifica heeft in het kader van haar kredietovereenkomsten, binnen de haar wettelijk toegestane beperkingen, zekerheden op volgende onroerende goederen verleend: SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden, SZ AGO Kreischa.

2.2 Verwerving van aandelen, fusie en splitsing van vennootschappen

In het algemeen verkrijgt Aedifica vanwege de overdragers van aandelen van vastgoedvennootschappen garanties met betrekking tot de activa en passiva van de vennootschappen die zij verwerft.

3. Voorwaardelijke activa

3.1 Met betrekking tot huurovereenkomsten verkregen zekerheden

Over het algemeen verkrijgt Aedifica in het kader van de verhuring van haar gebouwen huurgaranties die beantwoorden aan de marktgebruiken en de ter zake geldende wetgeving, in de vorm van bankgaranties of geblokkeerde rekeningen, en in sommige gevallen van borgstellingen.

Daarenboven beschikt Aedifica in sommige gevallen over andere zekerheden:

- Hotel Martin's Brugge: de verbintenissen van de erfpachter worden gedekt door een hypotheek in vierde rang voor een bedrag van 25 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.230 k€ in hoofdsom toegestaan op het onroerend goed genaamd "Château du Lac" en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87;
- Klooster Hotel in Leuven: de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hypotheek in zesde rang voor een bedrag van 50 k€ en een hypothecair mandaat in elfde rang voor een bedrag van 450 k€ toegestaan op het onroerend goed genaamd "Château du Lac" en gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87.

3.2 Zekerheden verkregen naar aanleiding van acquisities

Naar aanleiding van acquisities, inbrengen in natura, fusies en splitsingen heeft Aedifica de volgende zekerheden bedongen die de verbintenissen van de overdragers dekken:

- Freesias en Heliotropen: een pand op Aedifica-aandelen voor een bedrag van 0,7 miljoen € dat ten vroegste in maart 2015 vrijgegeven wordt;
- Woonzorgcentrum Gaerveld: een pand op Aedifica-aandelen waarvan de heer en mevrouw Houbaer-Meers eigenaar zijn, voor een bedrag van 0,8 miljoen €, dat vrijgegeven wordt in verschillende schijven en ten laatste op 8 april 2015;
- Résidence du Lac: een geblokkeerde rekening met 2,1 miljoen € die ten vroegste in december 2014 kan vrijgegeven worden.

4. Overige

4.1 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten, aankoopopties en verlengingsopties toegekend aan de erfpachters van de rustoorden en van de hotels. Aedifica geniet verschillende voorkeurrechten in het kader van de erfpachtovereenkomsten gesloten met de uitbaters van de rustoorden.
- Verkoop- en aankoopopties (in het kader van bepaalde projectontwikkelingen). In bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van onroerende goederen en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van onroerende goederen (in het geval dat deze onroerende goederen uiteindelijk niet gebruikt zouden (kunnen) worden voor de betrokken projectontwikkelingen).

Toelichting 46: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

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

VERWERVINGEN NAAM	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen* (in miljoen €)	Rechtspersone nregister	Verwervingsdatum**	Wijze van integratie
SZ AGO Herkenrath	Huisvesting voor senioren	8	-	1/08/2013	Verwerving van gebouwen
SZ AGO Dresden	Huisvesting voor senioren	8	-	22/11/2013	Verwerving van gebouwen
SZ AGO Kreischa	Huisvesting voor senioren	5	-	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	0466.259.105	16/12/2013	Verwerving van aandelen
Haus Dottendorf	Huisvesting voor senioren	10	-	24/06/2014	Verwerving van gebouwen
Goldene Au	Huisvesting voor senioren	5	-	26/06/2014	Verwerving van gebouwen
Oase Binkom	Huisvesting voor senioren	12	-	12/06/2014	Inbreng in natura, verwerving van aandelen en latere fusie
Oase Tienen	Huisvesting voor senioren	4	-	30/06/2014	Inbreng in natura
TOTAAL		94			

* 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 het resultaat.

Al deze operaties worden in het beheersverslag in detail toegelicht.

Toelichting 47: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2014	2013
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-1	-137
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.989	1.737
Subtotaal	-2.990	1.600
Andere	0	0
TOTAAL	-2.990	1.600

Toelichting 48: Relaties met verbonden partijen

De transacties met verbonden partijen (in de zin van IAS 24 en het Wetboek van Vennootschappen) betreffen enkel de kosten voor de voornaamste bedrijfsleiders, dit zijn de niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management (1.238 k€ voor het boekjaar 2013/2014 en 1.149 k€ voor het boekjaar 2012/2013). Het detail van de lasten zijn vermeld in het remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance" van dit jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 49: Gebeurtenissen na balansdatum

— 10 juli 2014: Woonzorgcentrum "Oase Aarschot Wissenstraat" (Aarschot, provincie Vlaams-Brabant)

Aedifica heeft op 10 juli 2014 (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de BVBA Woon & Zorg Vg Aarschot verworven. Woon & Zorg Vg Aarschot is eigenaar van een terrein en gebouwen gelegen in Aarschot (Wissenstraat) en was een dochtervennootschap van de B&R-groep. Deze transactie maakt deel uit van het principeakkoord (aangekondigd op 12 juni 2014) voor de acquisitie van een portefeuille van vijf woonzorgcentra in het Hageland in samenwerking met Oase en B&R.

De site van Aarschot (Wissenstraat) heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk dicht bij het stadscentrum, op een twintigtal kilometer van Leuven. De site is in juni opgeleverd en is recent in gebruik genomen. In de gebouwen worden 164 eenheden uitgebaat, m.n. een woonzorgcentrum met 120 vergunde bedden en een gebouw met 44 assistentiewoningen. Beide gebouwen zijn ondergronds verbonden en worden tevens door een bovengrondse loopbrug verbonden. Het woonzorgcentrum wordt door de Oase-groep uitgebaat op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomst brengt een initieel triple net rendement van ca. 6% op. Inzake de assistentiewoningen neemt de Oase-groep de uitbating op in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst met een duur van 27 jaar. Aedifica overweegt deze assistentiewoningen op korte termijn aan derden te verkopen, aangezien de vennootschap deze in dit geval als niet-strategische activa beschouwt. De conventionele aanschaffingswaarde van de gehele site bedraagt ca. 24 miljoen €.

Toelichting 50: Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 7 december 2010

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 7 december 2010 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen:

(x 1.000 €)	2014	2013
Nettoresultaat	18.582	27.538
Afschrijvingen	599	553
Waardeverminderingen	98	311
Andere niet-geldelijke kosten	2.922	-1.434
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	-54
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.799	-9.013
Afrondingsverschil	1	0
Gecorrigeerd resultaat	20.403	17.901
Noemer* (in aandelen)	10.249.083	8.715.339
Gecorrigeerd resultaat per aandeel* (in € per aandeel)	1,99	2,05

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

Toelichting 51: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 114 en 165 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen. Voor de dochterondernemingen die vorig jaar al aanwezig waren (Aedifica Invest NV en Aedifica Invest Brugge NV), is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2013.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV	België	Dochtervennootschap	0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge NV	België	Dochtervennootschap	0899.665.397	100,00
Patrius Invest NV	België	Dochtervennootschap	0479.910.468	100,00
Immo Dejoncker NV	België	Dochtervennootschap	0862.084.431	100,00
Aedifica Invest Vilvoorde NV	België	Dochtervennootschap	0837.844.428	100,00
Aedifica Invest Dilsen NV	België	Dochtervennootschap	0849.347.737	100,00
De Stichel NV	België	Dochtervennootschap	0466.259.105	100,00

Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het bevakstatuut

(x 1.000 €)	2014	2013
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	397.648	270.038
Aanpassingen	-40.828	-35.217
Totale schulden volgens het KB van 7 december 2010	356.820	234.821
Totaal activa	794.723	652.197
Aanpassingen	-65	-526
Totaal activa volgens het KB van 7 december 2010	794.658	651.671
Schuldgraad (in %)	44,9%	36,0%
Statutaire uitkeringsratio		
Gecorrigeerd statutair resultaat	20.403	17.901
Voorgesteld dividend	19.473	16.211
Uitkeringsratio (min. 80%)	95%	91%

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

Op 30 juni 2014 vertegenwoordigt geen enkel vastgoed geheel meer dan 20% van de activa van Aedifica (zie "Risicofactoren", sectie 1.4).

Waardering van de gebouwen door een vastgoeddeskundige

De gebouwen van Aedifica worden elk kwartaal gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim CVBA, de Crombrughe & Partners NV en CBRE GmbH.

Toelichting 53: Vergoeding van de commissaris

(x 1.000 €)	2014	2013
Mandaat van de Commissaris	52	41
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van vennootschappen	5	10
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.)	2	40
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
TOTAAL	59	91

Toelichting 54: Uitgestelde belastingen

De op de balans geboekte uitgestelde belastingen zijn te wijten aan de acquisities van vastgoedbeleggingen in het buitenland.

Ze vloeien voort uit het tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie.

Alle bewegingen van uitgestelde belastingen van het boekjaar zijn in het resultaat opgenomen op lijn XXV. van de geconsolideerde resultatenrekening (zie ook toelichting 24).

Toelichting 55: Reële waarde

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

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2014
Vastgoedbeleggingen	-	-	784.980	784.980
Financiële vaste activa	-	461	-	461
Handelsvorderingen	-	2.938	-	2.938
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	495	-	495
Kas en kasequivalenten	1.156	-	-	1.156
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-277.337	-	-274.955
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-37.774	-	-37.774
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-70.945	-	-70.945
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-10.305	-	-10.305

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2013
Vastgoedbeleggingen	-	-	642.844	642.844
Financiële vaste activa	-	968	-	968
Handelsvorderingen	-	2.514	-	2.514
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	893	-	893
Kas en kasequivalenten	725	-	-	725
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-171.793	-	-171.484
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-32.373	-	-32.373
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-55.721	-	-55.721
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-7.479	-	-7.479

In bovenstaande tabel is de reële waarde van indekkingsinstrumenten opgenomen in de lijnen “financiële vaste activa” en “andere langlopende financiële verplichtingen”, zoals opgedeeld in toelichting 32.

1.7 Verslag van de commissaris

Het verslag van de commissaris wordt waarheidsgetrouw weergegeven en er is, voor zover dat Aedifica weet, geen enkel gegeven weggelaten dat de informatie onvolledig of misleidend zou maken.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN AEDIFICA NV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 30 JUNI 2014

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening (de "Geconsolideerde Jaarrekening") evenals ons verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen zoals hieronder gedefinieerd. De Geconsolideerde Jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 30 juni 2014, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten per 30 juni 2014, het geconsolideerd globaal resultaat per 30 juni 2014, het overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen per 30 juni 2014 en het geconsolideerd kasstroomoverzicht van het boekjaar afgesloten op 30 juni 2014 en de toelichting.

Verslag over de Geconsolideerde Jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2014. Deze Geconsolideerde Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 794.723 duizend en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van € 21.385 duizend.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica ("de Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2014. Deze Geconsolideerde Jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt € 794.723 duizend en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van € 21.385 duizend.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Geconsolideerde Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden ("International Standards on Auditing - ISA") uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, die een getrouw beeld geeft, ten einde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Vennootschap per 30 juni 2014 een getrouw beeld van de financiële toestand van de Groep alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door de wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, inclusief de verklaring inzake deugdelijk bestuur, in overeenstemming met artikels 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen, evenals het naleven van het Wetboek van vennootschappen voor deze Geconsolideerde Jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de van toepassing zijnde bijkomende norm uitgegeven door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 augustus 2013 (de "Bijkomende Norm"), is het onze verantwoordelijkheid om bepaalde procedures uit te voeren aangaande de naleving, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen, zoals gedefinieerd in de Bijkomende Norm. Als gevolg van deze procedures, doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Brussel, 25 augustus 2014, Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, Commissaris, Vertegenwoordigd door Jean-François Hubin, Vennoot

2. Verkorte statutaire jaarrekening 2013/2014

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen.

De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet (www.aedifica.be) of op aanvraag op de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening gegeven.

Verkorte statutaire resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2014	2013
I.	Huurinkomsten	38.855	36.230
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-67	-152
Nettohuurresultaat		38.788	36.078
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	35	40
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.086	1.151
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.086	-1.151
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.509	-1.564
Vastgoedresultaat		37.314	34.554
IX.	Technische kosten	-908	-942
X.	Commerciële kosten	-549	-486
XI.	Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-148	-126
XII.	Beheerkosten vastgoed	-707	-684
XIII.	Andere vastgoedkosten	-1.166	-1.077
Vastgoedkosten		-3.478	-3.315
Operationeel vastgoedresultaat		33.836	31.239
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-4.190	-3.848
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	242	10
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille		29.888	27.401
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	54
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.799	9.013
Operationeel resultaat		31.687	36.468
XX.	Financiële opbrengsten	1.504	327
XXI.	Netto-interestkosten	-11.048	-9.955
XXII.	Andere financiële kosten	-731	-832
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-2.990	1.600
Financieel resultaat		-13.265	-8.860
Resultaat voor belastingen		18.422	27.608
XXIV.	Vennootschapsbelasting	160	-70
XXV.	Exit taks	0	0
Belastingen		160	-70
Nettoresultaat		18.582	27.538
Gewoon resultaat per aandeel (€)		1,87	3,16
Verwaterd resultaat per aandeel (€)		1,87	3,16

Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2014	2013
I. Nettoresultaat	18.582	27.538
II. Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten herbruikbaar in de resultatenrekening		
A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2.668	-418
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-2.710	1.344
H. Andere elementen van het globaal resultaat*, na belasting	0	1.593
Gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	13.204	30.056

* Verschil tussen investeringswaarde bepaald door de vastgoeddeskundige en conventionele waarde vastgesteld tussen partijen, na aftrek van de bijkomende kosten verbonden aan de acquisities.

Verkorte statutaire balans

ACTIVA Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2014	2013
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	21	21
C. Vastgoedbeleggingen	736.065	642.667
D. Andere materiële vaste activa	1.911	1.849
E. Financiële vaste activa	25.068	1.149
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	244	0
Totaal vaste activa	765.165	647.542
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	2.608	2.514
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17.078	976
F. Kas en kasequivalenten	1.120	720
G. Overlopende rekeningen	635	527
Totaal vlottende activa	21.441	4.737
TOTAAL ACTIVA	786.606	652.279

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2014	2013
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)			
EIGEN VERMOGEN			
A.	Kapitaal	264.231	248.072
B.	Uitgiftepremies	64.729	64.729
C.	Reserves	47.818	41.841
	a. Wettelijke reserve	0	0
	b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	91.800	82.732
	c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-16.516	-13.848
	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	-19.484	-16.637
	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	-15.729	-17.466
	h. Reserve voor eigen aandelen	-56	-83
	m. Andere reserves	0	0
	n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	7.803	7.143
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	18.582	27.538
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		395.360	382.180
VERPLICHTINGEN			
I.	Langlopende verplichtingen		
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Langlopende financiële schulden		
	a. Kredietinstellingen	269.395	171.484
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	37.775	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		307.170	203.857
II.	Kortlopende verplichtingen		
A.	Voorzieningen	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden		
	a. Kredietinstellingen	70.559	55.721
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
	a. Exit taks	158	137
	b. Andere	10.360	7.540
E.	Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F.	Overlopende rekeningen	2.999	2.844
Totaal kortlopende verplichtingen		84.076	66.242
TOTAAL VERPLICHTINGEN		391.246	270.099
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		786.606	652.279

Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2012	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwer- ving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Ver- werking van het resultaat	Afrondings- verschil	2013
Kapitaal	180.873	66.386	814	0	0	0	-1	248.072
Uitgiftepremies	34.261	30.469	0	0	0	0	-1	64.729
Reserves	37.206	0	0	30	2.519	2.085	1	41.841
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	71.662	0	0	0	1.593	9.478	-1	82.732
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.430	0	0	0	-418	0	0	-13.848
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	-17.906	0	0	0	1.344	-75	0	-16.637
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	-8.082	0	0	0	0	-9.385	1	-17.466
h. Reserve voor eigen aandelen	-114	0	0	30	0	0	1	-83
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	5.076	0	0	0	0	2.067	0	7.143
Resultaat van het boekjaar	15.390	0	0	0	27.538	-15.390	0	27.538
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	267.730	96.855	814	30	30.057	-13.305	-1	382.180

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2013	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwer- ving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet gerealiseerde resultaten	Ver- werking van het resultaat	Afrondings- verschil	2014
Kapitaal	248.072	0	16.159	0	0	0	0	264.231
Uitgiftepremies	64.729	0	0	0	0	0	0	64.729
Reserves	41.841	0	0	28	-5.378	11.328	-1	47.818
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	82.732	0	0	0	0	9.067	1	91.800
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-13.848	0	0	0	-2.668	0	0	-16.516
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	-16.637	0	0	0	-2.710	-137	0	-19.484
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	-17.466	0	0	0	0	1.737	0	-15.729
h. Reserve voor eigen aandelen	-83	0	0	28	0	0	-1	-56
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	7.143	0	0	0	0	661	-1	7.803
Resultaat van het boekjaar	27.538	0	0	0	18.582	-27.538	0	18.582
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	382.180	0	16.159	28	13.204	-16.210	-1	395.360

Verkorte statutaire resultaatverwerking

VOORGESTELDE VERWERKING	2014	2013
Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
A. Nettoresultaat	18.582	27.538
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	-947	10.667
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	1.799	9.013
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	0	54
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-1	-137
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-2.989	1.737
- vorige boekjaren	0	0
6. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	244	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1er, lid 1	16.323	0
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	3.151	16.211
E. Over te dragen resultaat	56	661
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (x 1.000 €)	2014	2013
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	264.231	248.072
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	64.729	64.729
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	93.599	91.799
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-16.516	-13.848
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-19.485	-16.774
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-18.718	-15.729
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de prestaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor de verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	244	0
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0
Wettelijke reserve (+)	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	368.084	358.249
Nettoactief	395.360	382.180
Dividenduitkering	-19.473	-16.211
Nettoactief na uitkering	375.887	365.969
Resterende marge na uitkering	7.803	7.720

Permanente documenten

1. Algemene inlichtingen

Vermits de statuten van de vastgoedbevak nog niet aangepast zijn aan de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, moeten verwijzingen naar de Wet van 20 juli 2004 als verwijzend naar de Wet van 3 augustus 2012 begrepen worden.

1.1 Maatschappelijke benaming (Artikel 1 van de statuten)

De vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming "AEDIFICA".

De vennootschap is onderworpen aan het wettelijke stelsel van beleggingsvennootschappen met vast kapitaal van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles ("de Wet") alsook aan het Koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks ("het Koninklijk Besluit").

De maatschappelijke benaming van de bevak (evenals de documenten die van haar uitgaan) bevat de vermelding "openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht" of "openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht" of wordt onmiddellijk gevolgd door deze woorden. De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van het artikel 438 van het Wetboek van Vennootschappen.

1.2 Maatschappelijke zetel – Administratieve zetel (Artikel 2 van de statuten)

De maatschappelijke en administratieve zetel is gevestigd aan de Louizalaan 331-333 in 1050 Brussel.

De zetel kan overal in België verplaatst worden, mits naleving van de wetgeving op het taalgebruik in administratieve zaken, door eenvoudige beslissing van de raad van bestuur die over alle volmachten beschikt om de daaruit voortvloeiende statutenwijziging in een authentieke akte te laten vaststellen.

1.3 Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Aedifica werd opgericht door Bank Degroof NV en GVA Finance Comm. VA krachtens een akte die op 7 november 2005 werd verleden voor meester Bertrand Nerinx, geassocieerd notaris te Brussel, en gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 november 2005 onder het nummer 20051123/05168061.

Aedifica werd op 8 december 2005 erkend als vastgoedbevak door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), thans FSMA.

1.4 Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501.

1.5 Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

1.6 Doel van de vennootschap (Artikel 3 van de statuten)

De vennootschap heeft tot hoofddoel het collectief beleggen in vastgoed van de financiële middelen van het publiek in de zin van het artikel 7, 1^{ste} alinea, 5° van de Wet en van artikel 2, 20° van het Koninklijk Besluit.

Bijgevolg investeert de vennootschap hoofdzakelijk in vastgoed, namelijk:

- in onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk wetboek,
- in zakelijke rechten op onroerende goederen,
- in aandelen of rechten op deelneming met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die ze exclusief of gezamenlijk controleert,
- in optierechten op vastgoed,
- in aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend,
- in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst,
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet ingeschreven zijn op de in artikel 129 van de Wet bedoelde lijst, voor zover ze aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks,

- in vastgoedcertificaten, bedoeld in artikel 5 § 4 van de wet van 16 juni 2006 betreffende de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt,
- in rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak een of meerdere goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend,
- in alle andere goederen, rechten van deelneming of rechten die door de Wet of het Koninklijk Besluit als onroerende goederen omschreven zijn, of in alle andere activiteiten die zouden toegelaten worden door de reglementering die op de vennootschap van toepassing is.

De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle onroerende goederen zoals hiervoor beschreven, en mag alle handelingen stellen die betrekking hebben op onroerende goederen, zoals de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de gemeubileerde verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom, zich inlaten met alle ondernemingen met een doel dat soortgelijk of aanvullend is aan het hare door middel van fusie of anderszins, voor zover deze handelingen toegelaten zijn door de van toepassing zijnde reglementering voor vastgoedbevaks en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel. De vennootschap mag niet als bouwpromotor optreden.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die hierboven niet omschreven zijn, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Zij mag liquiditeiten bezitten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van alle instrumenten van de monetaire markt.

De vennootschap mag bovendien leningstransacties van financiële instrumenten uitvoeren en verrichtingen op afdekkingsinstrumenten, voor zover deze uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met koopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang.

1.7 Beleggingsbeleid (Artikel 4 van de statuten)

Het beleggingsbeleid van de vennootschap is gericht op het residentieel vastgoed in België of in het buitenland en steunt voornamelijk op drie grote pijlers: (uitsluitend of hoofdzakelijk) residentieel vastgoed, residentieel gemeubeld vastgoed, en vastgoed gebruikt of bestemd voor bewoning door senioren of studenten.

De vennootschap kan ook investeren in niet residentieel vastgoed zowel in België als in het buitenland met naleving van de hierna vermelde voorwaarden.

Ten laatste bij de afsluiting van elk boekjaar dient de collectieve belegging in vastgoed van kapitaal dat bij het publiek is opgehaald ten minste voor zestig (60) procent te gebeuren in vastgoed in België dat uitsluitend gebruikt wordt of bestemd is voor huisvesting, in de zin van artikel 106 paragraaf 8 van het koninklijk besluit tot uitvoering van het wetboek van de Inkomstenbelastingen.

Met gebouwen verwant met of exclusief bestemd voor bewoning worden volgende woningtypes bedoeld, zonder dat deze opsomming uitputtend is: de gemeubileerde woningen, de niet gemeubileerde woningen en de rusthuizen.

De vennootschap kan ook haar activa in het volgende vastgoed beleggen, voor veertig (40) procent maximaal zonder dat deze lijst uitputtend is: residentieel vastgoed dat niet in de definitie van vorige paragraaf opgenomen is, hotels, verzorgingscentra, kantoorgebouwen, commercieel vastgoed en (semi-)industriële vastgoed.

De vennootschap kan slechts wijzigingen aanbrengen aan haar maatschappelijk doel en haar beleggingsbeleid, zoals weergegeven in artikel 4 van de statuten, dan overeenkomstig haar statuten, meer in het bijzonder de artikels die de vereisten inzake meerderheid en aanwezigheidsquorum vastleggen, en mits eerbiediging van de wettelijke en reglementaire bepalingen die van toepassing zijn op de vastgoedbevaks.

1.8 Boekjaar (Artikel 28 van de statuten)

Het boekjaar begint op **1 juli** van elk jaar en eindigt op **30 juni** van het volgende jaar. Aan het eind van elk boekjaar worden de boeken afgesloten en stelt de raad van bestuur de jaarrekening op. De jaarrekening bestaat uit de balans, de resultatenrekening en de bijlage die één geheel vormen.

De raad van bestuur stelt vervolgens een verslag op, "beheersverslag" genoemd, waarin hij rekenschap aflegt van zijn beheer. De commissaris stelt met het oog op de algemene vergadering een schriftelijk en gedetailleerd verslag op, "controleverslag" genoemd.

1.9 Algemene vergaderingen (Artikel 19 en 20 van de statuten)

De gewone algemene vergadering komt van rechtswege samen op de **vierde vrijdag van de maand oktober om 15 uur**.

Een algemene vergadering moet telkens door de raad van bestuur worden samengeroepen als de aandeelhouders die een vijfde van het kapitaal vertegenwoordigen dat vragen. Een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten kunnen, onder de voorwaarden die het Wetboek van vennootschappen voorziet, eveneens vragen om punten op de agenda van algemene vergaderingen te plaatsen en voorstellen tot besluit indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. De oproepingen worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit het Wetboek van vennootschappen opgesteld en medegedeeld.

1.10 Erkende commissaris

De commissaris van Aedifica die officieel is erkend door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), is Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba, vertegenwoordigd door Jean-François Hubin vennoot, gevestigd in 2 De Kleetlaan te 1831 Diegem.

De commissaris heeft onbeperkt controlerecht op de transacties van de vennootschap.

De erkende commissaris werd voor 3 jaar benoemd tijdens de buitengewone algemene vergadering van 14 oktober 2008 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 27.500 € excl. BTW per jaar.

1.11 Bewaarder

Sinds de inwerkingtreding van het Koninklijk besluit van 7 december 2010, werd de opdracht van Bank Degroef NV als bewaarder stopgezet.

1.12 Vastgoeddeskundige

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door drie onafhankelijke vastgoeddeskundigen, namelijk:

- de Crombrugghe & Partners NV, die wordt vertegenwoordigd door mevrouw Patrizia Tortolani, met zetel te G. Hermann Debroux laan 54 te 1160 Brussel.
- Stadim CVBA, die wordt vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens, met zetel te Uitbreidingstraat 10-16 te 2018 Antwerpen.
- CBRE GmbH, die wordt vertegenwoordigd door de heer Henrik Baumunk en de heer Andreas Polter, met zetel te Hausvogtei platz 10 te 10117 Berlijn.

Conform het Koninklijk Besluit schatten de deskundigen de volledige portefeuille elk kwartaal en bepaalt hun waardering de boekhoudkundige waarde ("Reële waarde") van de gebouwen opgenomen in de jaarrekening.

Sinds 1 januari 2011 wordt de bezoldiging van de deskundigen exclusief BTW bepaald op basis van een forfait per soort van de getaxeerde goederen.

Evaluatiemethodes

Voor de evaluaties wordt gebruik gemaakt van diverse klassieke benaderingen:

- Enerzijds de kapitalisatie van de markthuurwaarde met een correctie voor zowel inkomstenschommelingen ten opzichte van deze marktreferentie als andere lasten of kosten die moeten worden voorzien voor de blijvende exploitatie van vastgoed.
- Anderzijds een gedetailleerde actualisatie van de financiële stromen op basis van expliciete veronderstellingen van de toekomstige evolutie van deze inkomsten en de eindwaarde. In dit geval houdt de actualisatievoet rekening met de financiële interessen op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een specifieke risicopremie voor vastgoedinvesteringen. In de evaluaties wordt op een conservatieve manier rekening gehouden met schommelende rentevoeten en inflatieperspectieven.
- Deze evaluaties worden eveneens getoetst aan de eenheidsprijzen die worden genoteerd bij de verkoop van vergelijkbare gebouwen, waarna men een correctie zal toepassen die rekening houdt met de eventuele verschillen tussen deze referenties en de betrokken goederen.
- De ontwikkelingsprojecten (bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken) worden gewaardeerd door de kosten van het project bij de voltooiing ervan af te trekken van zijn verwachte waarde die werd bepaald door bovenvermelde benaderingen toe te passen. De kosten van de studiefase van de bouw, verbouwings- of uitbreidingswerken worden aan hun aanschaffingswaarde gewaardeerd.

1.13 Financiële dienst

Aedifica heeft overeenkomsten met betrekking tot de financiële dienst gesloten met de volgende twee banken:

- Bank Degroef NV, gelegen te Guimardstraat 18 te 1040 Brussel ("Main paying agent" en neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering);
- KBC Bank NV, gelegen te Havenlaan 2 te 1080 Brussel (neerlegging van de effecten in het kader van een algemene vergadering).

De bezoldiging van de financiële dienst is bijna volledig gebaseerd op het bedrag van het dividend. Deze bedroeg 31 k€ voor het boekjaar 2013/2014 (29 k€ voor het boekjaar 2012/2013).

1.14 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Aedifica worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake de benoemingen en de herroepingen van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen.

Deze bijeenroepingen en alle andere documenten met betrekking tot de algemene vergaderingen kunnen gelijktijdig worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be. Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de groep Aedifica zijn beschikbaar op de website www.aedifica.be. De verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen zijn eveneens raadpleegbaar in het jaarverslag dat op de website www.aedifica.be is opgenomen. Gedurende de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de vennootschap of op de website www.aedifica.be:

- De oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- Alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- De historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de 2 boekjaren die de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

1.15 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de vastgoedbevaks in het algemeen en van de residentiële vastgoedbevaks in het bijzonder kan het aandeel Aedifica een interessante belegging vormen voor zowel particuliere als institutionele beleggers.

1.16 Door verwijzing opgenomen historische financiële informatie

De jaarlijkse financiële verslagen (die de geconsolideerde jaarrekeningen, – en een verkorte versie van de statutaire jaarrekeningen –, het geconsolideerd beheersverslag, het verslag van de commissaris en het verslag van de deskundige omvatten), de tussentijdse verklaringen, de halfjaarlijkse financiële verslagen, de beschrijving van de financiële situatie, informatie betreffende verbonden partijen, en de historische informatie betreffende de dochterondernemingen van Aedifica voor de boekjaren 2010/2011, 2011/2012 en 2012/2013 worden door verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website (www.aedifica.be) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.17 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

1.18 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig de artikels 558 en 560 van het Wetboek van vennootschappen kunnen de rechten van de aandeelhouders enkel door een buitengewone algemene vergadering worden gewijzigd. Het document met de informatie over de in de artikelen 533ter en 540 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde rechten van de aandeelhouders kan op de website (www.aedifica.be) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.19 Strategie of gegevens over gouvernementele, economische, budgettaire, monetaire of politieke beleidslijnen of factoren die rechtstreeks of onrechtstreeks wezenlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de activiteiten van Aedifica

Zie sectie “risicofactoren” van dit jaarlijks financieel verslag.

1.20 Geschiedenis en evolutie van de vennootschap – belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van Aedifica

Ter vervollediging van sectie 1.3 hierboven, wordt de geschiedenis van Aedifica gekenmerkt door haar beursintrodactie op 23 oktober 2006 (zie “Aedifica op de beurs”, sectie 1) alsook door de talrijke verwervingsoperaties die sinds haar oprichting hebben plaatsgevonden (uitvoerig beschreven in de occasionele persberichten, de periodieke persberichten, jaarlijkse financiële verslagen en de halfjaarlijkse financiële verslagen) en die geleid hebben tot de opbouw van een portefeuille vastgoedbeleggingen van meer dan 700 miljoen €.

1.21 Stemrecht van de voornaamste aandeelhouders

De voornaamste aandeelhouders van Aedifica beschikken niet over andere stemrechten dan diegene die voortvloeien uit hun participatie in het maatschappelijk kapitaal (in de zin van punt 18.2 van bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004).

2. Verklaringen

Verantwoordelijke personen (Koninklijk besluit 14 november 2007)

De heer Jean-Louis Duplat, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren, in naam en voor rekening van Aedifica NV dat, voor zover hen bekend,:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Aedifica NV en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Verantwoordelijke personen (Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De heer Jean-Louis Duplat, voorzitter van de raad van bestuur van Aedifica NV, en de heer Stefaan Gielens, CEO van Aedifica NV, verklaren dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hun bekend, de gegevens in het registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het registratiedocument zou wijzigen.

Informatie van derden

Aedifica NV verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de deskundigen en de erkende commissaris getrouw werden overgenomen en werden opgenomen met hun toestemming. Voor zover Aedifica NV op de hoogte is en in staat is om dit te verzekeren in het licht van gegevens die door derde partijen werden gepubliceerd, werd geen enkel feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie fout of bedrieglijk zou worden.

Verklaringen met betrekking tot de toekomst

Dit jaarverslag bevat verklaringen die betrekking hebben op de toekomst. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op schattingen en vooruitzichten van de vennootschap en bevatten van nature onbekende risico's, onzekere elementen en andere factoren die tot gevolg zouden kunnen hebben dat de resultaten, de financiële toestand, de performantie en de prestaties zullen verschillen van deze die uitdrukkelijk of impliciet zijn meegedeeld in deze op de toekomst gerichte verklaringen. Gelet op deze onzekere factoren houden de op de toekomst gerichte verklaringen geen enkele garantie in.

Geschillen en scheidsrechterlijke procedures

De raad van bestuur van Aedifica NV verklaart dat er geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rentabiliteit van Aedifica NV en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

Verklaringen betreffende de bestuurders (Bijlage I van Verordening (EG) Nr. 809/2004)

De raad van bestuur van Aedifica verklaart dat, bij zijn weten:

- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar werd veroordeeld wegens fraude, dat geen enkele officiële beschuldiging en/of publieke sanctie werd uitgesproken en geen enkele sanctie werd opgelegd door een statutaire of regelgevende autoriteit (waaronder beroepsverenigingen);
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar door een rechtbank een verbod opgelegd kreeg om te handelen als lid van een bestuurs-, directie- of toezichtsorgaan van een emittent of om te interveniëren in het beheer of het bewind van de zaken van een emittent;
- geen enkele van zijn bestuurders tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening;
- met de bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de vennootschap Aedifica NV en de uitvoerende bestuurder(s) wel een managementovereenkomst die een dergelijke vergoeding voorziet;
- dat de bestuurders geen Aedifica NV-aandelen bezitten, met uitzondering van Services et Promotion de Lasne NV die 417.528 aandelen bezit; mevrouw Galila Barzilai Hollander, die 133.389 aandelen bezit, de heer Stefaan Gielens, die 2.216 aandelen bezit, en de heer Jean Kotarakos, die 1.322 aandelen bezit;
- dat er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van Aedifica NV werd toegekend;
- dat er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders.

3. Maatschappelijk kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen ¹
7 november 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroof en GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 december 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4.750.000,00	4.750
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Jacobs Hotel Company"	100.000,00	278
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Oude Burg Company"	3.599.587,51	4.473
	Incorporatie in het kapitaal van het bedrag van de meerwaarde van de herevaluatie en van de beschikbare reserve	4.119.260,93	
	Kapitaalvermindering	-4.891.134,08	
		10.177.714,56	12.001
23 maart 2006	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Sablon-Résidence de l'Europe"	1.487.361,15	11.491
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Bertimo"	1.415.000,00	3.694
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Le Manoir"	1.630.000,00	3.474
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Olphi"	800.000,00	2.314
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Services et Promotion de la Vallée (SPV)"	65.000,00	1.028
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Emmane"	2.035.000,00	5.105
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Ixelinvest"	219,06	72
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Imfina"	1.860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van de naamloze vennootschap "Immobie"	908.000,00	908
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Laken - Nieuwbrug en de Goede 24-28)	109.115.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mei 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Louiza 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 augustus 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Laken 119 en 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Financière Wavrienne"	5.400.000,00	5.400
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "Château Chenois"	123.743,15	14.377
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Medimmo"	1.000.000,00	2.301
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Cledixa"	74.417,64	199
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Société de Transport et du Commerce en Afrique"	62.000,00	1.247
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "Hôtel Central & Café Central"	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 september 2006	Splitsing van het aantal aandelen door 25	48.556.142,06	2.327.825
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Hoogstraat en Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 oktober 2006	Kapitaalverhoging door geldelijke inbreng	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 maart 2007	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Oudergem 237, 239-241, 266 et 272, Platanen 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453
17 april 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Legrand CPI"	337.092,73	57.879
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Livorno 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juni 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Alcasena"	2.704.128,00	342.832
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Ring)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 november 2007	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Feninvest"	1.862.497,95	44.229
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Résidence du Golf"	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918

30 juli 2008	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Famifamenne"	2.215.000,00	50.387
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Rouimmo"	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juni 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Gaerveld serviceflats)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 december 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157
30 juni 2010	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschappen "Carbon", "Eburon", "Hotel Ecu" en "Eurotel"	11.239.125,00	273.831
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Carlinvest"	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 oktober 2010	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 april 2011	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juni 2011	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "IDM A"	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 oktober 2011	Inbreng in natura van de aandelen van de naamloze vennootschap "SIRACAM"	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juli 2012	Gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "S.I.F.I. LOUISE"	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 december 2012	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juni 2013	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap "Terinvest"	10.398,81	8.622
	Fusie door overneming van de gewone commanditaire vennootschap "Kasteelhof-Futuro"	3.182,80	3.215
		254.292.531,52	9.903.690
12 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		266.451.483,52	10.162.165
30 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Tienen)	4.000.000,00	86.952
		270.451.483,52	10.249.117

1 Aandelen zonder nominale waarde.

2 Deze aandelen werden op 16 juni 2014 genoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2013/2014. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen en nemen deel aan de winsten van Aedifica.

3 Deze aandelen werden op 2 juli 2014 genoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2013/2014. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen en nemen deel aan de winsten van Aedifica.

4. Uittreksels uit de statuten

4.1 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen (Artikel 6.2 van de statuten)

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven door aankoop of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van 24 juni 2013, is het de Raad van Bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, met een maximum van 20 % van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 90 procent van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, noch hoger dan 110 % van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van 10 % ten opzichte van de vermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013.

De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden vastgesteld door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de Algemene Vergadering, mits het respecteren van de toepasselijke marktreglementeringen.

De hiervoor vermelde toelatingen zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochterondernemingen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervernootschap door haar dochterondernemingen.

4.2 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren conform de toepasselijke reglementering, met name het Wetboek van vennootschappen en het Koninklijk Besluit.

(a) Inbreng in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4., en zonder afbreuk te doen aan de toepassing van de artikels 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, mag het voorkeurrecht van de aandeelhouders uitsluitend beperkt of opgeheven worden mits er aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht verleend wordt bij de toekenning van nieuwe effecten. Dit onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden die vastgelegd zijn in het Koninklijk Besluit:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd;
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet minimaal drie beursdagen bedragen.

Zonder afbreuk aan de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen hoeft het onherleidbaar toewijzingsrecht niet te worden verleend bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

(b) Inbreng in natura

Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen moeten, conform het Koninklijk Besluit de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur, alsook in voorkomend geval in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;
- 2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst, of, naar keuze van de vennootschap, voor de datum van de akte van kapitaalverhoging en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt 2° (b) een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur in zijn bijzondere verslag het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag.

- 3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het geval bedoeld in artikel 6.5, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, moet de akte van de kapitaalverhoging binnen een maximumtermijn van vier maanden verleden worden; en
- 4° het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet eveneens de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze laatste paragraaf is niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

4.3 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van honderd tachtig miljoen euro (180.000.000,00 €) op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de Raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van Vennootschappen.

Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2011.

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de Raad van Bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van een gemengde inbreng, of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

Wanneer de kapitaalverhogingen uitgevoerd in het kader van deze toelatingen een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag van deze premie, na aftrek van de eventuele kosten, geaffecteerd worden aan een onbeschikbare rekening « Uitgiftepremies », die zoals het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken, en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaft bij beslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor kapitaalverminderingen.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, met inbegrip van dat ten voordele van bepaalde personen die geen personeelsleden van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen zijn, mits er een onherleidbaar toewijzingsrecht werd verleend aan de aandeelhouders die bij de toewijzing van de nieuwe effecten reeds bestaan. Dat onherleidbare toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden die het Koninklijk Besluit en artikel 6.3 (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft niet te worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, conform artikel 6.3 (a) van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden conform de voorwaarden van het Koninklijk Besluit en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De Raad van Bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

4.4 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)

Conform het Koninklijk Besluit zijn de bepalingen van artikel 6.3 (b) mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen.

4.5 Kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele vastgoedbevak (Artikel 6.6 van de statuten)

Conform het Koninklijk Besluit, bij een kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele vastgoedbevak door inbreng in geld tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangdatum van de uitgifte stelt de raad van bestuur van AEDIFICA een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van AEDIFICA en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor AEDIFICA. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en –methoden worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdag van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs vastgelegd is, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform de artikelen 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt (b) van de vorige alinea een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van AEDIFICA het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in het jaarlijks financieel verslag van AEDIFICA toelicht.

Als de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt het disagio bedoeld in de 1ste alinea uitsluitend berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maand dateert.

Dit artikel 6.6. is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig onderschreven worden door AEDIFICA of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen van AEDIFICA is.

4.6 Kapitaalvermindering (Artikel 6.7 van de statuten)

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

4.7 Aard van de aandelen (Artikel 8 van de statuten)

De aandelen zijn op naam, aan toonder of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder en binnen de door de wet voorziene grenzen. De aandeelhouder kan, op elk moment en kosteloos, de conversie vragen van zijn aandelen aan toonder in aandelen op naam of gedematerialiseerde aandelen.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. Elke aandeelhouder kan kennis nemen van het register met betrekking tot zijn aandelen.

De aandelen aan toonder ingeschreven op een effectenrekening worden automatisch in gedematerialiseerde aandelen omgezet, zonder kosten voor de aandeelhouder.

De aandelen aan toonder die niet zullen zijn ingeschreven op een effectenrekening op datum van 31 december 2013 zullen van rechtswege worden omgezet in gedematerialiseerde aandelen op 1 januari 2014, zonder kosten voor de aandeelhouder.

4.8 Andere effecten (Artikel 9 van de statuten)

De vennootschap mag de effecten bedoeld in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen uitgeven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van het Wetboek van Vennootschappen en het Koninklijk Besluit.

4.9 Aangifte en openbaarheid van belangrijke deelnemingen (Artikel 10 van de statuten)

Iedere aandeelhouder moet aan de vennootschap en aan de Autoriteit voor financiële diensten en markten mededelen dat hij effecten die stemrecht verlenen, stemrechten of gelijkaardige financiële instrumenten van de vennootschap bezit, conform de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels waarvan het overschrijden (zowel opwaarts als neerwaarts) aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting in het kader van de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op vijf procent en veelvouden van vijf procent van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Zonder afbreuk te doen aan het artikel 545 van het Wetboek van vennootschappen kan niemand deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering van de vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven dat hij ze in zijn bezit heeft.

4.10 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 21 van de statuten)

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de “registratiedatum”), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun bedoeling aan de vennootschap kenbaar maken via een gewone brief, fax of e-mail die uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering wordt verstuurd.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen of aandelen aan toonder die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder, waaruit, naargelang het geval, blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de registratiedatum of waaruit blijkt met hoeveel aandelen aan toonder die op de registratiedatum zijn voorgelegd, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de algemene vergadering te willen deelnemen. Dit attest moet worden neergelegd op de plaatsen die in de oproepingsbrieven zijn vermeld, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

4.11 Vertegenwoordiging (Artikel 22 van de statuten)

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is.

De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de afwijkingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet.

De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op. De volmacht moet door de aandeelhouder ondertekend zijn. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet via een gewone brief, fax of e-mail gebeuren, conform de modaliteiten die de raad van bestuur in de oproeping vaststelt. De volmacht moet uiterlijk op de zesde dag voor de vergadering aankomen bij de vennootschap of op de plaats die in de oproeping is aangegeven. De lastgever en de gevolmachtigde moeten zich voor de rest naar de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen schikken.

De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers. De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

4.12 Stemming per brief (Artikel 23 van de statuten)

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Het formulier moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering bij de vennootschap aankomen.

4.13 Bureau (Artikel 24 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de gedelegeerd bestuurder of door één van de gedelegeerd bestuurders of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

4.14 Aantal stemmen (Artikel 25 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

4.15 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De vennootschap keert aan zijn aandeelhouders een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

4.16 Voorschotten op dividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van voorschotten op dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van Vennootschappen.

4.17 Ontbinding - vereffening

ARTIKEL 31 - VERLIES VAN KAPITAAL.

Indien het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 32 - BENOEMING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VEREFFENAARS.

Bij ontbinding van de vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars daartoe aangesteld door de algemene vergadering of bij gebreke van een dergelijke benoeming door de raad van bestuur die op dat ogenblik in functie is, handelend als vereffenaar.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars slechts in hun functie na bevestiging van hun benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffenaars beschikken te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, verleend door de bepalingen van artikel 186 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 33 - UITKERING.

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening wordt het netto-actief bij voorkeur aangewend om het volgestorte, niet afgeloste bedrag van de aandelen terug te betalen in contanten dan wel in effecten.

Het saldo wordt verdeeld tussen alle aandeelhouders van de vennootschap in verhouding tot hun deelname.

4.18 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op www.aedifica.be) en de sectie "Corporate Governance verklaring" van dit jaarlijks financieel verslag.

ARTIKEL 11 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR.

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die zo wordt samengesteld dat zij autonoom en in het uitsluitend belang van de aandeelhouders van de vennootschap kan worden bestuurd. Deze raad bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

De meerderheid van de bestuurders oefent geen uitvoerende functie uit in de vennootschap. Minstens drie bestuurders dienen onafhankelijk te zijn. Worden als onafhankelijk bestuurders gezien, de bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Het mandaat van de uittreedende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien. Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van dit artikel en de van toepassing zijnde regelgeving. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

Indien een rechtspersoon tot bestuurder van de vennootschap is benoemd, is de vennootschap ertoe gehouden onder haar vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers, een vaste vertegenwoordiger te benoemen die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

De bestuurder die benoemd wordt ter vervanging van een ander, voltooit het mandaat van degene die hij vervangt.

De bestuurders moeten over een noodzakelijke professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring beschikken. Hun benoeming is onderworpen aan de goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, is het mandaat van de bestuurders onbezoldigd. De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de vennootschap of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

ARTIKEL 12 - VOORZITTERSCHAP - BERAADSLAGINGEN.

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter en komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferencing, telefoon of internetconferentie zo vaak als de belangen van de vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren door eenvoudige brief, door fax of via e-mail. De vergaderingen worden gehouden op de in de oproepingen vermelde plaats.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan zelfs per brief, fax of via e-mail een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn.

Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen, is de stem van de voorzitter van de raad doorslaggevend. Bij afwezigheid van de voorzitter is de stem van de oudste bestuurder doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering of bij zijn ontstentenis door twee bestuurders.

De volmachten worden eraan gehecht.

De leden van de raad van bestuur kunnen op deze notulen hun uitlatingen en opmerkingen laten aanbrengen indien ze menen zich van hun verantwoordelijkheid te moeten kwijten onverminderd de toepassing van artikelen 527 en 528 van het Wetboek van Vennootschappen.

Afschriften of uittreksels van die notulen worden ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij zijn ontstentenis, door twee bestuurders.

Volgens artikel 521 alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen de besluiten van de raad van bestuur in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekeningen en de aanwending van het toegestane kapitaal.

ARTIKEL 13 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD.

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap met uitzondering van de handelingen die door het Wetboek van Vennootschappen of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur kan aan gelijk welke lasthebber, die niet noodzakelijk een aandeelhouder of bestuurder hoeft te zijn, alle of een deel van zijn bevoegdheden overdragen met het oog op het verwezenlijken van bijzondere en welbepaalde doelstellingen.

De raad kan conform de Wet en het Koninklijk Besluit de vergoeding vaststellen van lasthebbers aan wie speciale bevoegdheden zijn overgedragen. De raad van bestuur stelt halfjaarlijkse verslagen op, evenals een ontwerp van jaarverslag.

De raad stelt de vastgoeddeskundige(n) aan conform het Koninklijk Besluit.

ARTIKEL 14 – ADVISERENDE COMITES

In overeenstemming met de artikelen 522 en 526bis van het Wetboek van vennootschappen kan de raad van bestuur in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een audicomicité, een benoemings- en vergoedingscomité of een investerings- en desinvesteringscomité.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 15 – DIRECTIECOMITE OF EXECUTIEF COMITE.

De raad van bestuur kan een directiecomité of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht. Wanneer een rechtspersoon aangewezen wordt tot lid van het directiecomité of het uitvoerend comité, benoemt deze onder zijn vennoten, zaakvoerders, bestuurders of werknemers een vaste vertegenwoordiger die belast wordt met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon.

ARTIKEL 16 - EFFECTIEVE LEIDING EN BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT.

Onverminderd het recht van de raad van bestuur om bijzondere gevolmachtigden aan te duiden voor de taken die hij bepaalt, vertrouwt de raad van bestuur de effectieve leiding van de vennootschap toe aan ten minste twee natuurlijke personen of eenpersoons bvba's met als permanente vertegenwoordiger in de zin van artikel 61, § 2 van het Wetboek van vennootschappen, de enige vennoot en zaakvoerder van de firma – al dan niet bestuurders.

De natuurlijke personen en de permanente vertegenwoordigers van de eenpersoons bvba's moeten over de vereiste professionele betrouwbaarheid en de passende ervaring beschikken om die functies uit te oefenen.

Die afgevaardigden zijn belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en kunnen de titel van gedelegeerd bestuurder toegewezen krijgen.

Zij geven verslag van hun bestuur aan de raad van bestuur. Ze kunnen speciale bevoegdheden aan mandatarissen overdragen. Deze afgevaardigden wijzen de financiële instelling aan die belast is met de financiële dienst en de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, met de afwikkeling van de door de vennootschap uitgegeven effecten en met de verkrijgbaarstelling van de informatie die de vennootschap krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken. De met de financiële dienst belaste instelling kan te allen tijde geschorst, ingetrokken of vervangen worden door de afgevaardigden van het dagelijkse beheer. Daarmee samenhangende beslissingen worden conform de wettelijke voorschriften op de website van de vennootschap en via persberichten medegedeeld. De vennootschap verzekert er zich van dat een dergelijke schorsing/intrekking geen afbreuk zal doen aan de financiële dienst.

ARTIKEL 17 - VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP - ONDERTEKENING VAN AKTEN.

De vennootschap is in al haar handelingen geldig en in rechte vertegenwoordigd, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur door twee personen die het dagelijks bestuur waarnemen en gezamenlijk handelen.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur of door de afgevaardigden belast met het dagelijkse bestuur.

Bij elke akte van beschikking met betrekking tot een onroerend goed moet de vennootschap geldig vertegenwoordigd zijn door twee bestuurders die gezamenlijk optreden. In afwijking hiervan is de vennootschap bij een akte van beschikking geldig vertegenwoordigd door (een) bijzondere volmachtouder(s) voor zover volgende cumulatieve voorwaarden zijn vervuld:

- De raad van bestuur moet een effectieve controle over de aktes/documenten ondertekend door de bijzondere volmachtouder(s) uitoefenen en hiertoe een interne procedure opstellen die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan;
- De volmacht mag enkel betrekking hebben op een welbepaalde transactie of een vast omlijnde groep van transacties (het is niet voldoende dat de transactie of groep van transacties “bepaalbaar” zou zijn). Algemene volmachten zijn niet toelaatbaar;
- De relevante limieten (bijvoorbeeld wat betreft de prijs) zijn aangeduid in de volmacht zelf en de volmacht is beperkt in de tijd, zijnde de tijd die nodig is om de verrichting af te handelen.

ARTIKEL 18 - CONTROLE.

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van vennootschappen en de regelgeving die op vastgoedbevaks van toepassing is.

4.19 Algemene bepalingen

ARTIKEL 34 - KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 35 - BEVOEGDHEID VAN RECHTBANKEN.

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de vennootschap hier expliciet van afziet.

ARTIKEL 36 - GEMEEN RECHT.

De vennootschap wordt bovendien beheerst door het Wetboek van vennootschappen, de Wet, het Koninklijk Besluit, evenals door alle andere reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn. De bepalingen die ingaan tegen de dwingende bepalingen van deze wetten en besluiten worden als niet geschreven beschouwd. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

5. De vastgoedbevak

5.1 Algemene definitie

De vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal) is:

- een collectieve instelling voor rechtstreekse of onrechtstreekse beleggingen in vastgoed;
- in het leven geroepen door het Koninklijk Besluit van 10 april 1995, vervangen door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010;
- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen. Aedifica is een naamloze vennootschap;
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden;
- in haar activiteiten beperkt tot beleggingen in vastgoed.

De vastgoedbevaks staan onder controle van de Autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

5.2 Bijzondere reglementeringen

Vastgoedpatrimonium

Artikel 39 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 bepaalt dat een vastgoedbevak niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa mag beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de vastgoedbevaks, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een vastgoedbevak, moeten de vastgoedbevaks bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen, of in technische termen, aan de toepassing van de norm IAS 40. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Bovendien zou IAS 39 (norm met betrekking tot de waardering van indekkingsinstrumenten) grote schommelingen in de (statutaire of geconsolideerde) resultatenrekening of in de (statutaire of geconsolideerde) balans veroorzaken.

Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijk deskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van de bijlage C aan het Koninklijk Besluit van 7 december 2010;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak.

Schulden

De schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50 %, dan moet een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% bedraagt.

Kredieten

Een vastgoedbevak kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

Fiscaal stelsel

De vastgoedbevak is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Zie ook sectie 4 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

De roerende voorheffing op de dividenden is beperkt tot 21% en bedraagt 0% voor een vastgoedbevak waarvan meer dan 60% van de vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed bestaat. Aedifica NV zal vrijgesteld zijn van deze roerende voorheffing, conform artikel 106 § 8 KB/WIB92, aangezien zij de intentie heeft om voor minstens 60% te investeren in residentieel vastgoed in België dat uitsluitend bestemd of aangewend is voor bewoning. Zie ook sectie 4 van het hoofdstuk “Risicofactoren” van dit jaarlijks financieel verslag, in het bijzonder voor de aandeelhouders die als natuurlijke personen die in België gevestigd zijn.

Vanaf 1 januari 2013 bedraagt de roerende voorheffing op dividenden in principe 25%. Aedifica geniet evenwel een vermindering van de roerende voorheffing tot 15% als vastgoedbevak die ten minste 60% van haar vastgoed rechtstreeks in onroerende goederen heeft geïnvesteerd die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn, in overeenstemming met de artikelen 171, 3° quater en 269, 3° van het Wetboek Inkomstenbelastingen. Het begrip “woning” omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals appartementsgebouwen en rustoorden. Het percentage van 60% zal worden verhoogd tot 80% tot 80% vanaf 1 januari 2015. Daarnaast kan de residentiële vastgoedbevak nu zonder geografische beperking investeren binnen de Europese Economische Ruimte.

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die fusioneren met een vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een specifieke verminderde belastingvoet van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%), genaamd exit taks (dit is de vennootschapsbelasting die deze vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijke regime te verlaten).

De vastgoedbevak is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale BeleggingsInstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.

Lexicon

1. Definities

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Wanneer de aankoop van een gebouw onder bezwarende titel is uitgevoerd, of via een fusie door opslorping van een vastgoedvennootschap, of in geval van een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, worden de aktekosten, de audit- en consultatiekosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de kosten van handlichting met betrekking tot de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie beschouwd als verbonden kosten en worden ze geboekt op de balans. De mutatierechten zijn inbegrepen indien ze betaald werden bij de aankoop van het gebouw.

Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

Bevoorrechte informatie

Bevoorrechte informatie over Aedifica is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die nauwkeurig is, waarin met andere woorden melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en die voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis voor de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Aedifica;
- en die, indien ze publiek gemaakt zou zijn, de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica zou kunnen beïnvloeden, waarbij informatie als koersgevoelig voor de financiële instrumenten of financiële derivaten wordt beschouwd indien een redelijke investeerder deze informatie zou kunnen gebruiken als een van de gronden voor zijn investeringsbeslissingen.

Bezettingsgraad

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen): $(\text{contractuele huurgelden} + \text{gewaarborgde huurinkomsten}) / (\text{contractuele huurgelden} + \text{geraamde huurwaarde (GHW)})$ voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille). Deze bezettingsgraad bevat dus ook de eenheden die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet kunnen verhuurd.

Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen per boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien de methodologie specifiek is voor het segment.

Brutorendement van de vastgoedportefeuille

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen): $(\text{contractuele huurgelden met inbegrip van gewaarborgde huurinkomsten}) / \text{Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen}$. Voor gebouwen met gemeubelde appartementen: $\text{Omzet van het boekjaar} / (\text{Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen} + \text{boekwaarde van de meubelen} + \text{goodwill})$.

Contractuele huurgelden

Geïndexeerde huursommen met inbegrip van de gewaarborgde huurinkomsten maar zonder aftrek van aan de huurders verleende huurvrije periodes.

Dividendrendement

Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA-indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de internetsite www.epra.com.

Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar en minder dan 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, “canon” genaamd.

Exit tax

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die fusioneren met een vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. De exit tax bedraagt 16,5% vermeerderd met 3% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%.

Exploitiemarge

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

Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

Geschatte Huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen houdt de veronderstelling van de deskundigen rekening met een fictieve huurovereenkomst gesloten voor een 3/6/9 duur aan markthuurprijzen met een enkele exploitant, waarbij abstractie wordt gemaakt van de gemeubelde bezetting, dit om een dubbele waardering van de meubels en van het handelsfonds te vermijden die immers niet in de onroerende waarde zijn begrepen. De werkelijk geïnde huur voor gemeubelde appartementen ligt merkbaar hoger dan deze geschatte huurwaarde.

Gesloten periode

Periode waarin personen met leidinggevende verantwoordelijkheid of alle personen die voorkomen op de lijsten die door de vennootschap zijn opgesteld conform artikel 6.5 van het corporate governance charter, of alle andere met deze personen verbonden personen, geen transacties met betrekking tot financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica mogen uitvoeren. De gesloten periodes worden in de verklaring inzake corporate governance vermeld.

IFRS normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De Belgische vastgoedbevaks moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

Interest Rate Swap (of IRS)

Financieel instrument bedoeld om, voor een bepaalde periode, rentevoeten op korte termijn te ruilen (“swappen”) tegen rentevoeten op lange termijn (of omgekeerd), of anders gezegd, variabele rentevoeten te veranderen in vaste rentevoeten (of omgekeerd). Aedifica kan dit instrument enkel gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

Inventariswaarde van de aandelen

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen). Dit woord is synoniem van “nettoactiefwaarde per aandeel”.

Investeringswaarde

Door een vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger “waarde vrij op naam” genoemd.

Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde rechten voornamelijk de volgende:

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5,0 tot 8,0% afhankelijk van het Gewest;
- Vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);
- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;
- enz.

De effectieve belastingsvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn

Nettoactiefwaarde per aandeel

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen). Dit woord is synoniem van "inventariswaarde van de aandelen".

Nettohuurresultaat

Huurinkomsten

- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

Omloopsnelheid

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

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

Operationeel vastgoedresultaat

- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

Operationeel vastgoedresultaat

Vastgoedresultaat

- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

Pay-out ratio

Dividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel

Reële waarde

De reële waarde wordt voor de vastgoedbeleggingen als volgt berekend:

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1 + gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA)
- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
 1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
 2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel / (1 + % van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%. De vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

Resultaat op de portefeuille

Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen

+ Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa

+/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 (voordien “te bestemmen resultaat” genoemd)

Nettoresultaat (aandeel van de groep)

- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)

- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)

Schuldgraad

“Totaal van de passiva” op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

Serviceflatgebouw

Een serviceflatgebouw bestaat uit één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurdering verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

Uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat
 + Afschrijvingen
 + Waardeverminderingen
 - Terugnemingen van waardevermindering
 - Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren
 +/- Overige niet-monetaire bestanddelen
 +/- Resultaat verkoop vastgoed
 +/- Variaties in reële waarde van vastgoed
 = Gecorrigeerd resultaat (A)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

en

— de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak, zoals voorzien in het artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 (cfr. bovenstaande definitie van schuldgraad).

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

Vastgoedresultaat

Nettohuurresultaat

- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen

+/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

2. Afkortingen

BEAMA: Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)

BEVAK: BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal

BBVBA: Burgerlijke Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid

BVBA: Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid

CEO: Chief Executive Officer

CFO: Chief Financial Officer

Comm. VA: Commanditaire Vennootschap op Aandelen

DCF: Discounted Cash Flow

ECB: Europese Centrale Bank

EPRA: European Public Real Estate Association

FSMA: Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

GHW: Geschatte HuurWaarde

GVV: Gereguleerde Vastgoedvennootschap

IAS: International Accounting Standards

ICB: Instelling voor Collectieve Belegging

IFRS: International Financial Reporting Standards

IPO: Initial Public Offering

IRS: Interest Rate Swap

NV: Naamloze Vennootschap

OOB: Openbare OvernameBieding

VU: Verworpen Uitgaven

VZW : Vennootschap Zonder Winstoogmerk

Voor alle algemene informatie

info@aedifica.be

Voor alle bijkomende informatie gelieve u te wenden tot:

- Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be
- Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
- Martina Carlsson – info@aedifica.be

Creatie en realisatie

- www.chriscom.be
- Martina Carlsson, Control & Communication Manager

Fotografie

- Gebouwen: Yvan Glavie, Denis Lafosse, Antoine Rose & Atelier Jahr
- Portretten: Antoine Rose

Ce rapport financier annuel est également disponible en français¹**This annual financial report is also available in English¹**

Dit jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Het werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 32 van voormelde wet, op 9 september 2014.

Aedifica NV

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht sinds 8 december 2005
Louizalaan 331 te 1050 Brussel
Tel: +32 (02) 626 07 70 - Fax: +32 (02) 626 07 71
BTW-BE 0877.248.501 – R.P.R. Brussel

www.aedifica.be

1. De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De Nederlandse en Engelse versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.





www.aedifica.be

Louizalaan 331 Avenue Louise — Brussel 1050 Bruxelles

tel +32 (0)2 626 07 70 — fax +32 (0)2 626 07 71

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht — Sicaif immobilière publique de droit belge

BTW BE 0877.248.501 - R.P.R. Brussel — TVA BE 0877.248.501 - R.P.M. Bruxelles



aedifica
The urban way to live