

# housing with care

2014/2015  
JAARLIJKS FINANCIËEL  
VERSLAG

  
aedifica  
housing with care

# INHOUD

|   |            |
|---|------------|
| <b>RISICOFACTOREN</b>   | <b>2</b>   |
| 1. Marktrisico's  | 2          |
| 2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica  | 3          |
| 3. Financiële risico's  | 6          |
| 4. Reglementaire risico's   | 9          |
| <b>HERNLIJFERS 2014/2015</b>  | <b>12</b>  |
| <b>BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS</b>  | <b>14</b>  |
| <b>10 JAAR GROEI</b>  | <b>18</b>  |
| <b>GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG</b>  | <b>26</b>  |
| 1. Strategie  | 29         |
| 2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2015   | 31         |
| 3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2015  | 36         |
| 4. Bestemming van het resultaat   | 42         |
| 5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten)   | 42         |
| 6. Gebruik van financiële instrumenten  | 42         |
| 7. Transacties met verbonden partijen   | 42         |
| 8. Participaties  | 42         |
| 9. Onderzoek en ontwikkeling  | 43         |
| 10. Eigen aandelen  | 43         |
| 11. Vooruitzichten voor 2015/2016   | 43         |
| 12. Belangenconflicten  | 44         |
| 13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal  | 45         |
| 14. Leefmilieu, sociale, ethische en maatschappelijke aspecten  | 45         |
| 15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding  | 46         |
| 16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op het vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité | 49         |
| 17. Verklaring inzake corporate governance  | 49         |
| <b>EPRA</b>   | <b>50</b>  |
| <b>VASTGOEDVERSLAG</b>  | <b>60</b>  |
| 1. De vastgoedmarkt   | 62         |
| 2. Evolutie van de geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2015  | 65         |
| 3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2015   | 66         |
| 4. Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2015  | 70         |
| 5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen  | 76         |
| 6. Beheerteam   | 96         |
| 7. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen  | 98         |
| <b>AEDIFICA OP DE BEURS</b>   | <b>100</b> |
| 1. Beurskoers en volume   | 103        |
| 2. Dividendbeleid   | 104        |
| 3. Aandeelhouderschap   | 104        |
| 4. Agenda van de aandeelhouder  | 104        |
| <b>VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE <sup>1</sup></b>  | <b>106</b> |
| 1. Referentiecode   | 108        |
| 2. Interne controle en risicobeheer   | 108        |
| 3. Aandeelhoudersstructuur  | 113        |
| 4. Raad van bestuur en comités  | 113        |
| 5. Preventie van belangenconflicten   | 119        |
| 6. Evaluatieproces  | 119        |
| 7. Recht om aandelen te verwerven   | 120        |
| 8. Remuneratieverslag   | 120        |
| <b>JAARREKENING</b>   | <b>122</b> |
| <b>PERMANENTE DOCUMENTEN</b>  | <b>175</b> |
| <b>LEXICON</b>  | <b>191</b> |

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

# housing with care

Aedifica is een Belgische beursgenoteerde vennootschap die zich als referentiespeler inzake investeringen in residentieel vastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren 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 vastgoedportefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

Aedifica is sinds 2006 genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

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



479.000m<sup>2</sup>

totale bebouwde oppervlakte

1 miljard €

portefeuille van vastgoedbeleggingen  
op 30 juni 2015



# 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 8 september 2015. 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 naar huurpanden en op de beschikbaarheid van de financieringsbronnen voor investeringen. De Vennootschap wordt eveneens blootgesteld aan het risico van het in gebreke blijven of van faillissement van haar medecontractanten: 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 betreffen eveneens 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 in de sector 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 of middellange termijn voor de appartementen en lange termijn voor de huisvesting voor senioren en hotels). Gezien het grote aandeel van de huurinkomsten van Aedifica dat afkomstig is uit langetermijnhuurcontracten (met name onopzegbare erfpachten met een minimale duur van 27 jaar, de zogenaamde erfpachten) dat 78% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2015 vertegenwoordigt, bedraagt de gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 20 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.

Aedifica voert een investeringsbeleid dat tot voor kort enkel gefocust was op België. Sinds 2013 is Aedifica ook actief in Duitsland in de sector van de huisvesting voor senioren.

## 1.3 Inflatierisico

Bij vaste rentevoeten wordt Aedifica beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten, meestal jaarlijks, geïndexeerd worden (voornamelijk afhankelijk van de evolutie van de lokale consumptieprijzenindex of, in België, van de gezondheidsindex). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan geschat worden op 0,6 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 stellen de meeste huurovereenkomsten een ondergrens vast op het niveau van de basis huur.

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

Gezien het dynamisme van de grote groepen van operatoren die actief zijn in het segment van de huisvesting voor senioren en de consolidatie die sinds enkele jaren aan de gang is in de sector, vallen één of meerdere concentraties tussen twee of meer groepen die verbonden zijn met juridische entiteiten waarmee de Vennootschap huur- of erfpachtovereenkomsten gesloten heeft, niet uit te sluiten. Dit zou de diversificatiegraad van de Vennootschap potentieel kunnen beïnvloeden. Dergelijke concentraties hebben in het verleden al plaatsgevonden 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



**Service-Residenz  
Schloss Bensberg**  
Huisvesting voor senioren -  
Bergisch Gladbach  
(Duitsland)

30 juni 2015 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.

Aedifica heeft daarnaast een ontwikkelingsportefeuille van 22 projecten (zie sectie 4.2. van het vastgoedverslag in dit jaarlijks financieel verslag). De vastgoedbeleggingen in exploitatie en de ontwikkelingsprojecten zijn samen weergegeven in de balans op lijn "I.C. Vastgoedbeleggingen" onder de vaste activa, en vastgoed dat te koop is aangeboden, is weergegeven op lijn "II.A. Activa bestemd voor verkoop" onder de vlottende activa.

## 2.1 Huurprijzen

Het gehele zakencijfer van Aedifica bestaat uit huurgelden die gegenereerd worden door de verhuring aan derden (particulieren, vennootschappen, uitbaters van woonzorgcentra en assistentiewoningen 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 vervalddag 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 de 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 evenredig aan 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 voor 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 (appartementengebouwen) 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 de 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).

Niettegenstaande 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 toevoegingen aan de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen over het boekjaar bedragen minder dan 0,1 miljoen € op huurinkomsten van 49,9 miljoen €.

In de sector van de huisvesting voor senioren investeert Aedifica in contracten op lange termijn die worden gesloten met gespecialiseerde professionele uitbaters.

## 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 technisch beheer van bepaalde appartementsgebouwen in België doet Aedifica beroep op externe beheerders die onder het voortdurende toezicht van haar Building Manager staan. Voor het administratief en boekhoudkundig beheer van sommige appartementsgebouwen doet Aedifica beroep op dezelfde externe beheerders. Ingeval deze beheerders in gebreke blijven, is het financiële risico voor de Vennootschap 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 administratief en boekhoudkundig 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 eigendom, kunnen echter specifieke risico's bestaan, verbonden aan de op de betreffende mede-eigendom of splitsing toepasselijke regels.

Rekening houdend met haar relatief kleine team, is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden die een sleutelfunctie bekleden, aan een zeker risico van desorganisatie blootgesteld. 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. De procedures die hangend zijn, zijn evenwel niet belangrijk. Er moest geen enkele provisie aangelegd worden om deze procedures te dekken. Rekening houdend met de onzekerheid van elk geschil kan niet worden uitgesloten dat hieruit verplichtingen in de toekomst ontstaan voor de Vennootschap.

## 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 wederverhuring of de 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 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. De kost van de renovatie is opgenomen in het financieel plan van Aedifica.

Het risico op vernieling van de gebouwen ten gevolge van brand of andere rampen is verzekerd voor een totale nieuwwaarde van 842 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met uitsluiting van de grond), wat 86% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2015 (met inbegrip van gronden) vertegenwoordigt. De verzekeringspolissen zijn gesloten door Aedifica of door de exploitanten, bijvoorbeeld 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, enz.). De door Aedifica betaalde premies bedragen 81 k€.

**Halmolen**  
Huisvesting voor senioren -  
Halle-Zoersel (België)



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 10 miljoen € op het nettoresultaat, van ongeveer 0,71 € 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 verwervingen van aandelen. Hoewel Aedifica bij dit soort transacties de gebruikelijke voorzorgen neemt, onder meer door de uitvoering van due diligence-audits op de ingebrachte goederen en de overgenomen of verworven vennootschappen, en door bepaalde contractuele garanties te eisen, kan echter niet worden uitgesloten dat bij deze transacties verborgen andere passiva aan de Vennootschap werden overgedragen die niet verhaalbaar zijn op de overdrager.

## 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 13 juli 2014) van Aedifica is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel verslag. Deze bedraagt 36,9% op 30 juni 2015 op statutair niveau en 37,0% op geconsolideerd niveau. In deze sectie wordt ook de bijkomende theoretische schuldcapaciteit van Aedifica vermeld, rekening houdend met de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (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 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014).

# 550 Mio€

kredietlijnen op 30 juni 2015

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. 4 miljoen € op 30 juni 2015.

Op 30 juni 2015 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, op 30 juni 2015, 3 van de 14 Duitse gebouwen van de Vennootschap in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheek mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde en de hypotheek die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75% van de waarde van dat bezwaard goed). Het valt niet uit te sluiten dat in het kader van bijkomende financiering met betrekking tot goederen gelegen in Duitsland, bijkomende hypotheek zouden worden verstrekt.

### 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 2015 heeft Aedifica 367 miljoen € (2014: 346 miljoen €) op een totaal van 550 miljoen € van haar kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 183 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2015/2016 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2015 is uitgetrokken, wordt geraamd op 61 miljoen €, te verhogen met een hypothetische investering van 50 miljoen €, wat de totale investering opgenomen in het financieel plan voor het boekjaar 2015/2016 op 111 miljoen € brengt.

# 37%

geconsolideerde schuldratio  
op 30 juni 2015

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

Tevens loopt de Vennootschap een liquiditeitsrisico 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 vereisen onder andere dat de schuldratio die gedefinieerd wordt door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 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 inbreke 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. Bovendien heeft de Vennootschap niet de controle over de naleving van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

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.

### 3.3 Renterisico

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan 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 gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. 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 2015/2016 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,1 miljoen € (op 30 juni 2016) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. 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 ver-

slag). De indekkingen zijn voor lange periodes afgesloten: evenwel (en conform de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat 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 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 sensibiliteitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

### 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 voooraanstaande banken 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 bevatten de kredietovereenkomsten marktverstoringclausules 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.

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.

### 3.5 Wisselkoersrisico

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

### 3.6 Risico van financiële budgettering en 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 ver-

bonden aan het statuut van openbare GVV, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldratio) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren van de verbintenissen ten opzichte van de banken), alsook de prestaties 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, rekening houdend met meer bepaald nieuwe verplichtingen die eruit kunnen voortvloeien voor de Vennootschap en haar huurders.

**Eyckenborch**  
Huisvesting voor senioren -  
Gooik (België)



# GVV-statuut

sinds 17 oktober 2014

## 4.1 Statuut

Sinds 17 oktober 2014 is de Vennootschap door de FSMA erkend als een “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht”, afgekort “openbare GVV” naar Belgisch recht. In haar hoedanigheid van openbare GVV, en met het oog op het behoud van dit statuut, is de Vennootschap (op enkelvoudige dan wel op geconsolideerde wijze) onderworpen aan de bepalingen van de wet van 12 mei 2014 en het koninklijk besluit van 13 juli 2014, die beperkingen inhouden ten aanzien van (onder meer) de activiteiten, de schuldratio, de resultaatverwerking, belangenconflicten en corporate governance. Het (blijvend) beantwoorden aan deze specifieke vereisten is onder meer afhankelijk van het vermogen van de Vennootschap om op succesvolle wijze haar activa en schuldpositie te beheren, en van de naleving van strikte interne controleprocedures. De Vennootschap zou mogelijk niet in staat kunnen zijn om aan deze vereisten te beantwoorden in geval van een significante wijziging in haar financiële situatie of anderszins.

Als openbare GVV is de Vennootschap blootgesteld aan het risico van toekomstige wijzigingen van de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast is er ook het risico dat de toezichthouder (de FSMA) sancties oplegt in geval van schending van de toepasselijke regels, met inbegrip van het verlies van de erkenning van het statuut van openbare GVV. In dat geval verliest de Vennootschap het voordeel van het bijzonder fiscaal stelsel van openbare GVV (zie ook onder punt 4.2. hierna). Bovendien wordt het verlies van de erkenning als openbare GVV in de regel in de kredietovereenkomsten van de Vennootschap aangemerkt als een gebeurtenis waardoor de kredieten die de Vennootschap heeft afgesloten vervroegd opeisbaar worden, en zou het verlies van dit statuut een negatieve impact hebben op de activiteiten, de resultaten, het rendement, de financiële toestand en de vooruitzichten van de Vennootschap.

## 4.2 Fiscaal regime

Als openbare GVV 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 openbare GVV (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 de 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 een vermindering van de roerende voorheffing tot 15% als openbare GVV die ten minste 80% van haar vastgoed rechtstreeks in onroerende goederen heeft geïnvesteerd die uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn, en die gelegen zijn in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte, in overeenstemming met artikelen 171, 3<sup>o</sup> quater en 269, §1, 3<sup>o</sup> van het Wetboek van Inkomstenbelastingen. Het begrip “woning” omvat eengezinswoningen en collectieve woningen, zoals appartementsgebouwen en rustoorden. Per 30 juni 2015 overschrijdt Aedifica dit percentage van 80% (87%). Daarnaast kunnen residentiële GVV's sinds deze programmawet zonder geografische beperking investeren binnen de Europese Economische Ruimte.

Er bestaat echter een nieuw risico (waarvan sinds 4 augustus 2015 melding wordt gemaakt in de pers) op een verhoging van de roerende voorheffing (die misschien van 15% naar 27% opgetrokken zou kunnen worden) voor de dividenden die in 2016 en de daaropvolgende jaren zullen worden uitgekeerd, in het kader van de belastinghervorming (meestal “tax shift” genoemd in de pers) die thans uitgewerkt wordt door de regering. De mogelijke afschaffing van de vermindering van de roerende voorheffing tot 15% voor de residentiële GVV's zou daarentegen een opportuniteit kunnen bieden aan Aedifica, vermits het scala van potentiële toekomstige investeringen breder zou worden.

Bovendien, bij verlies van de erkenning van het statuut van GVV, wat een ernstig en aanhoudend verzuim door de vennootschap van de wet van 12 mei 2014 en/of van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 veronderstelt, zou de vennootschap het voordeel van haar specifiek fiscaal



**Service-Residenz  
Schloss Bensberg**  
Huisvesting voor senioren -  
Bergisch Gladbach  
(Duitsland)



**Oase Tienen**  
Huisvesting voor senioren -  
Tienen (België)



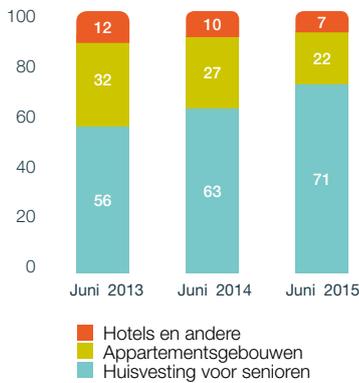
**Residentie Sporenpark**  
Huisvesting voor senioren -  
Beringen (België)

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 vroegde terugbetaling van de bankkredieten.

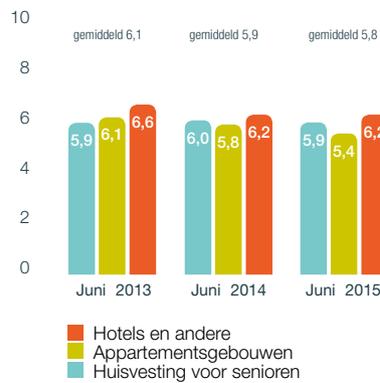
Hoewel Aedifica een GVV is, blijft ze onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen. De uitkeerbare reserves van Aedifica, volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen en van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 (dit wil zeggen de reserves die de wet of de statuten niet verbieden uit te keren), bedragen 11 miljoen € op 30 juni 2015 (zie toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening).

# KERNCIJFERS 2014/2015

Verdeling per activiteitensector in reële waarde (%)



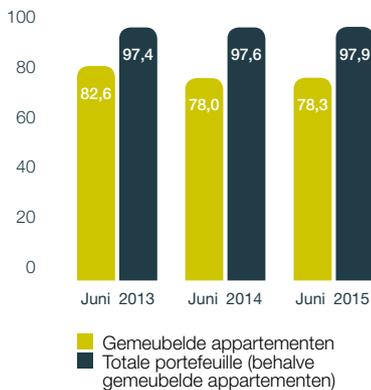
Brutorendement per activiteitensector in reële waarde<sup>1</sup> (%)



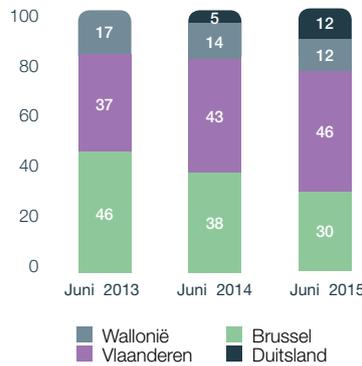
## 1 miljard €

reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Bezettingsgraad (%)



Geografische verdeling in reële waarde (%)



## 2,00 €/aandeel

voorgesteld brutodividend voor 2014/2015, dat een statutaire pay-out ratio van 86% inhoudt

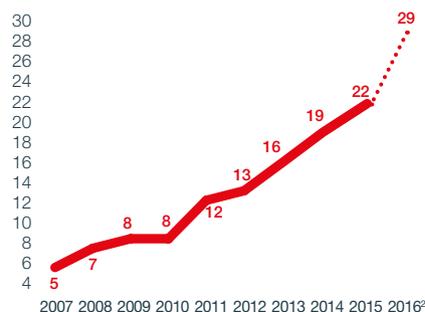
## 20 jaar

gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten, wat een goed zicht op de toekomstige inkomsten biedt

Dividend (€/aandeel)



Uitgekeerde dividenden (in miljoen €)



- 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 doorgegens gelijk aan het nettorendement ("triple net" erfpachten in België, waar de exploitatiekosten, de onderhoudskosten en het risico van huurder volledig ten laste genomen worden door de operator) of is het bijna gelijk aan het nettorendement ("double net" overeenkomsten in Duitsland, waar het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn en de andere kosten en risico's ten laste van de operator). Dit geldt eveneens voor de hotels.
- Vooruitzichten (zie sectie 11 van het geconsolideerde beheerverslag in dit jaarlijks financieel verslag).

| <b>Patrimonium (x1.000 €)</b>                         | <b>30 juni 2015</b> | <b>30 juni 2014</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde    | 983.429             | 765.789             |
| Projectontwikkelingen                                 | 21.734              | 19.191              |
| <b>Totaal van vastgoedbeleggingen in reële waarde</b> | <b>1.005.163</b>    | <b>784.980</b>      |

1. Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

| <b>Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)</b>                    | <b>30 juni 2015</b> | <b>30 juni 2014</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen</b> |                     |                     |
| Nettoactief na aftrek van het dividend 2013/2014, vóór IAS 39  | 45,29               | 40,57               |
| IAS 39-impact  | -2,70               | -3,73               |
| Nettoactief na aftrek van het dividend 2013/2014               | 42,59               | 36,84               |

| <b>Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)</b>      | <b>30 juni 2015</b> | <b>30 juni 2014</b> |
|---|---------------------|---------------------|
| Huurinkomsten   | 49.903              | 40.675              |
| Met verhuur verbonden kosten  | -50                 | -62                 |
| Nettohuurresultaat  | 49.853              | 40.613              |
| Operationele kosten <sup>1</sup>  | -10.831             | -9.192              |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille                  | 39.022              | 31.421              |
| Exploitiemarge <sup>2</sup> (%)   | 78 %                | 77 %                |
| Financieel resultaat vóór IAS 39  | -13.148             | -10.965             |
| Belastingen   | -376                | -141                |
| <b>Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40</b>  | <b>25.498</b>       | <b>20.315</b>       |
| Noemer (IAS 33)   | 10.658.981          | 9.917.093           |
| <b>Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)</b>                | <b>2,39</b>         | <b>2,05</b>         |
| Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40   | 25.498              | 20.315              |
| IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva  | 374                 | -2.990              |
| IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen        | 19.259              | 3.816               |
| IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen                          | 428                 | 0                   |
| IAS 40-impact: uitgestelde belastingen  | -395                | 244                 |
| Afrondingsverschil  | 1                   | 0                   |
| <b>Nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>                                  | <b>45.165</b>       | <b>21.385</b>       |
| Noemer (IAS 33)   | 10.658.981          | 9.917.093           |
| <b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b> | <b>4,24</b>         | <b>2,16</b>         |

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

| <b>Geconsolideerde balans (x1.000 €)</b>               | <b>30 juni 2015</b> | <b>30 juni 2014</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| Vastgoedbeleggingen (reële waarde) <sup>2</sup>        | 1.005.163           | 784.980             |
| Andere activa opgenomen in de schuldratio              | 14.073              | 9.678               |
| Andere activa  | 1.048               | 65                  |
| <b>Totaal activa</b>                                   | <b>1.020.284</b>    | <b>794.723</b>      |
| Eigen vermogen   |                     |                     |
| Vóór IAS 39-impact                                     | 636.193             | 435.278             |
| IAS 39-impact <sup>1</sup>                             | -37.923             | -38.203             |
| Eigen vermogen   | 598.270             | 397.075             |
| Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio | 377.216             | 356.820             |
| Andere verplichtingen                                  | 44.798              | 40.828              |
| <b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b> | <b>1.020.284</b>    | <b>794.723</b>      |
| Schuldratio (%)  | 37,0 %              | 44,9 %              |

1. Reële waarde van de indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33). 2. Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

| <b>Performance-indicatoren EPRA</b>                              | <b>30 juni 2015</b> | <b>30 juni 2014</b> |
|--|---------------------|---------------------|
| EPRA Resultaat (in €/aandeel)                                    | 2,39                | 2,05                |
| EPRA NAW (in €/aandeel)  | 45,46               | 40,55               |
| EPRA NNNAW (in €/aandeel)  | 42,44               | 36,61               |
| EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)                       | 5,1                 | 5,2                 |
| EPRA Aangepast NIR (in %)  | 5,1                 | 5,2                 |
| EPRA Leegstandsgraad (in %)                                      | 2                   | 2                   |
| EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %) | 22                  | 23                  |
| EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %) | 22                  | 22                  |



# BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS

“De reële waarde van de vastgoedbeleggingen heeft de kaap van 1 miljard € ruimschoots overschreden en bedraagt 1.005 miljoen €. Dit houdt een stijging in van 220 miljoen € (hetzij 28%) in één jaar.”

---

Geachte aandeelhouders,

De strategie van Aedifica, die gebaseerd is op twee demografische grondstromen, m.n. de vergrijzing in West-Europa en de groei van de bevolking in de grote Belgische steden, heeft gedurende haar hele tiende boekjaar (2014/2015) weer het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in:

- de unanieme goedkeuring door de aandeelhouders tijdens de buitengewone algemene vergadering in oktober 2014 van de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV;
- het keuzedividend, dat in november 2014 een groot succes kende, vermits de aandeelhouders voor bijna twee derde van hun aandelen voor een inbreng van hun nettodividendvordering opteerden in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash;



**Stefaan Gielens, CEO**

- de aandelen die in december 2014 werden uitgegeven naar aanleiding van acquisities via partiële splitsing en die met een kleine discount het voorwerp uitmaakten van een snelle private plaatsing bij Belgische en internationale investeerders;
- bijkomende bankleningen die in het eerste semester werden gesloten, voor een bedrag van meer dan 170 miljoen €;
- en tot slot, de kapitaalverhoging in geld van 153 miljoen € die met succes werd afgerond tijdens de laatste dagen van het boekjaar (29 juni 2015), ondanks een bijzonder woelig beursklimaat in Europa (omwille van de Griekse crisis) tijdens de hele openbare aanbidding.

Aedifica heeft recent een indrukwekkende reeks nieuwe investeringen gedaan. De Vennootschap investeerde uitsluitend in het segment van de huisvesting voor senioren, haar belangrijkste ontwikkelingsas. Zo werden alleen al tijdens het boekjaar 2014/2015 niet minder dan 17 gebouwen toegevoegd aan het Belgische en Duitse patrimonium van de Vennootschap, waarbij de uitbreidingen, herontwikkelingen, enz. nog niet eens zijn meegerekend. Dit brengt het aantal sites voor de huisvesting voor senioren op bijna 70. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen heeft de kaap van 1 miljard € ruimschoots overschreden en bedraagt 1.005 miljoen €. Dit houdt een stijging in van 220 miljoen € (hetzij 28%) in één jaar.

Gezien de lage geconsolideerde schuldratio (37%) na de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2015, is Aedifica goed geplaatst om op haar elan verder te werken en dus te blijven groeien aan het tempo dat de aandeelhouders tijdens de eerste tien jaar hebben gekend. Zowel in België als in Duitsland worden nieuwe investeringsopportuniteiten bestudeerd die volledig in de door de markt geplebisciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen en eerste contacten werden gelegd in andere buurlanden. Zelfs zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten, wordt de toekomstige groei van de Vennootschap



**Olivier Lippens,  
Voorzitter van de raad van bestuur**

ook 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 investeringsbudget van 138 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.

Gezien de lage schuldratio (37%) na de succesvolle kapitaalverhoging van juni 2015, is Aedifica goed geplaatst om op haar elan verder te werken en dus te blijven groeien aan het tempo dat de aandeelhouders tijdens de eerste tien jaar hebben gekend.

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft, in het huidige onstabiele economische klimaat, gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium, en dit zowel voor:

- de huisvesting voor senioren, het belangrijkste segment van de portefeuille, zowel qua reële waarde (71% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie), qua huuromzet (68%) en operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille (87%);
- appartementsgebouwen (22% 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 7% 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 huuromzet (stijging van 23%), in een stijgende exploitatiemarge van 78% 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 financiële instrumenten en de vastgoedbeleggingen) is met 26% gestegen tot 25,5 miljoen € (tegenover 20,3 miljoen € op 30 juni 2014), hetzij 2,39 € per aandeel (tegenover 2,05 € per aandeel op 30 juni 2014). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is veel beter dan het initieel budget voor het boekjaar

2014/2015 dat werd gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 en ligt volledig in lijn met de vooruitzichten voor het boekjaar 2014/2015 zoals gepubliceerd in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van juni 2015.

Wat de hoger vermelde "non cash"-elementen betreft, die geen invloed hebben op de hoogte van het voorgestelde dividend, is enkel de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen) waarneembaar in miljoen € en vermeldenswaardig: deze reële waarde vertegenwoordigde een latente meerwaarde (dus "non cash") die ten bedrage van meer dan 19 miljoen € is opgenomen in het resultaat.

Het nettoresultaat van Aedifica bedraagt als gevolg hiervan 45 miljoen € tegenover 21 miljoen € voor het boekjaar 2013/2014.

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. Om de groei van de Groep te ondersteunen, heeft Aedifica bovendien recent haar team versterkt met de nieuwe functies



Voor 2015/2016 voorziet de raad van bestuur een stijgend brutodividend van 2,05 € per aandeel.

De raad van bestuur is verheugd om in dit jaarlijks financieel verslag een nieuw logo en een nieuwe baseline te kunnen onthullen. De skyline van het eerste logo is verjongd en de baseline "The urban way to live" is veranderd in "Housing with care" om de strategie en de kracht van Aedifica, namelijk de combinatie van wonen en zorg, beter te weerspiegelen.

van Chief Operating Officer en Chief Legal Officer, die de Chief Executive Officer en de Chief Financial Officer hebben vervoegd binnen het in mei opgerichte directiecomité, en met een Duitse dochtervereniging voor vastgoedbeheer.

Rekening houdend met de gang van zaken over het 1<sup>ste</sup> semester van het boekjaar, de recente investeringen, de vooruitzichten van de Groep en de huidige marktomstandigheden, heeft de raad van bestuur naar aanleiding van het halfjaarlijks financieel verslag van februari 2015 de dividendverwachting voor het boekjaar 2014/2015 (die aanvankelijk 1,93 € per aandeel bedroeg) verhoogd en vastgesteld op 2,00 € bruto per aandeel. Dit werd vervolgens bevestigd in de verrichtingsnota inzake de kapitaalverhoging van juni 2015. De coupon die het dividend vertegenwoordigt werd al onthecht op 10 juni 2015. Vermits het werkelijke resultaat over het boekjaar overeenstemt met de vooruitzichten, zal de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering voorstellen een brutodividend van 2,00 € per aandeel uit te keren. Dit houdt een stijging in van 5% tegenover het brutodividend dat werd uitgekeerd voor het vorige boekjaar.

Voor 2015/2016, in het huidige onstabiele klimaat dat de wereld thans in de greep houdt, voorziet de raad van bestuur een stijgend brutodividend van 2,05 € per aandeel, zoals uitgelegd in bovenvermelde verrichtingsnota.

De afsluiting van het tiende boekjaar is een goede gelegenheid om de perspectieven van de Vereniging in de verf te zetten. De raad van bestuur is dan ook verheugd om in dit jaarlijks financieel verslag een nieuw logo en een nieuwe baseline te kunnen onthullen. De skyline van het eerste logo is verjongd en de baseline "The urban way to live" is veranderd in "Housing with care" om de strategie en de kracht van Aedifica, namelijk de combinatie van wonen en zorg, beter te weerspiegelen.

**Stefaan Gielens,**  
Chief Executive Officer

**Olivier Lippens,**  
Voorzitter van de raad van bestuur



# 28%

groei van de  
portefeuille in één jaar

# 10 JAAR GROEI



## 2005

- > Oprichting van Aedifica
- > Erkenning als vastgoedbevak
- > Eerste investeringen
- > Eerste logo en baseline



## 2009

- > Exploitiemarge > 70%

## 2007

- > 1<sup>ste</sup> transacties met de Médibelge-groep (die later in de Orpea-groep werd opgenomen)
- > Vastgoedportefeuille > 300 Mio €

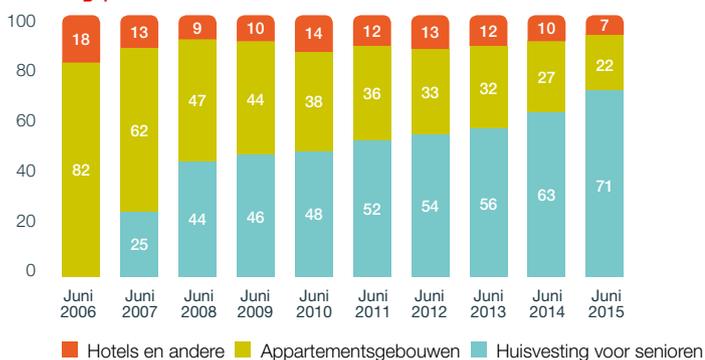
## 2006

- > Beursgang
- > Acquisitie van de 1<sup>ste</sup> rustoorden
- > Vastgoedportefeuille > 190 Mio €

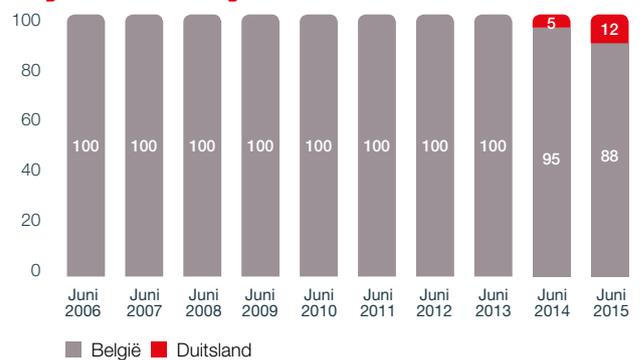
## 2008

- > 1<sup>ste</sup> transacties met twee toonaangevende spelers op het vlak van seniorenzorg (Armonea en Senior Living Group, die later in de Korian-Medica-groep werd opgenomen)
- > De huisvesting voor senioren wordt het belangrijkste segment en vertegenwoordigt 45% van de reële waarde van de portefeuille

Verdeling per activiteitssector in reële waarde (%)



Geografische verdeling in reële waarde (%)



## 2015

- > 17 nieuwe gebouwen
- > Portefeuille van vastgoedbeleggingen > 1 miljard €
- > Oprichting van Aedifica Asset Management GmbH, een Duitse dochtervennootschap voor vastgoedbeheer
- > 3<sup>de</sup> SPO<sup>1</sup> (153 Mio €)
- > Oprichting van een directiecomité dat 4 leden telt (CEO, CFO, COO, CLO)
- > "EPRA Gold Award" voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014
- > Nieuw logo en nieuwe baseline



## 2012

- > 2<sup>de</sup> SPO<sup>1</sup> (100 Mio €), de grootste openbare kapitaalverhoging in België van dat jaar
- > Exploitiemarge > 75%
- > Nieuwe website
- > Financiële communicatie in het Engels

## 2014

- > Erkenning als GVW
- > Portefeuille > 750 Mio €
- > Meer dan 60 sites voor huisvesting voor senioren, wat 70% van de portefeuille vertegenwoordigde op 31 december
- > "EPRA Silver Award" en "EPRA Most Improved Award" voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013

## 2013

- > 1<sup>ste</sup> acquisities in Duitsland (5 rustoorden)
- > Beurskapitalisatie > 500 Mio €
- > Opname in de EPRA-indexen

1. Secondary Public Offering



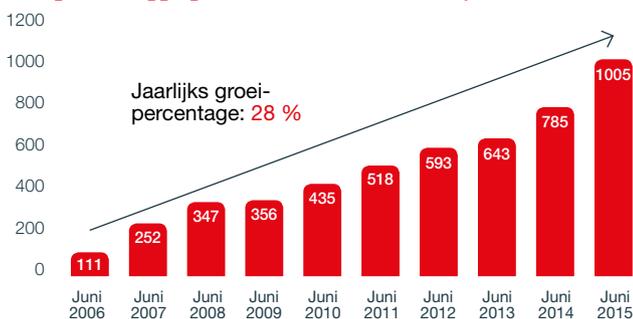
## 2010

- > 1<sup>ste</sup> SPO<sup>1</sup> (67 Mio €)
- > Aedifica was dat jaar de actiefste vastgoedbevak op het vlak van investeringen in België
- > Meer dan 100 gebouwen in de portefeuille

## 2011

- > Vastgoedportefeuille > 500 Mio €
- > Meer dan 3.000 bedden in het segment van de huisvesting voor sectoren
- > De huisvesting voor sectoren is goed voor het grootste deel van de portefeuille (> 50% in reële waarde)

Vastgoedbeleggingen in reële waarde (in miljoen €)



# 1 miljard €

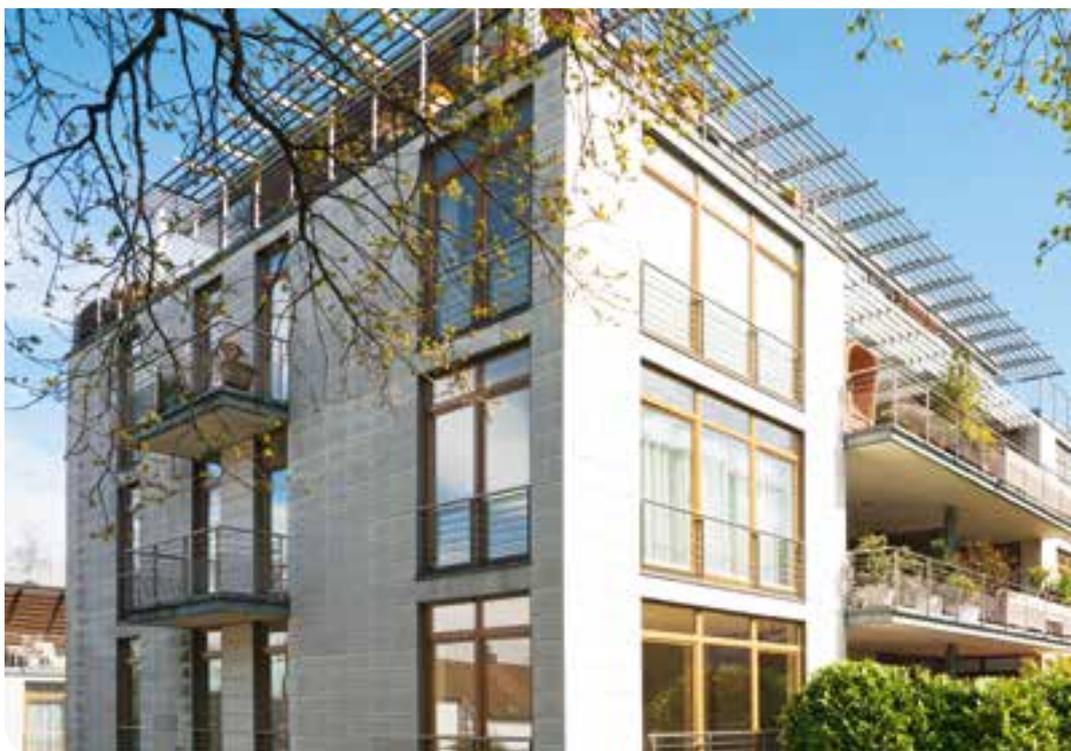
vastgoedportefeuille  
op 30 juni 2015

# 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 op Europees niveau. 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.

## **Residentie Sporenpark Beringen (België)**

De bouw van Residentie Sporenpark is in de lente van 2015 voltooid. De site telt 110 bedden en 17 assistentiewoningen en maakt deel uit van een breder project, be-MINE genaamd, dat is gelegen op de voormalige mijnsite in Beringen-Mijn.



## **Service-Residenz Schloss Bensberg Bergisch Gladbach (Duitsland)**

Dit complex omvat 87 appartementen (klassieke appartementen en assistentiewoningen). Het is gelegen in een privépark van ca. 4,5 ha en maakt deel uit van een residentieel en hotelproject dat in 2002/2003 ontwikkeld is.



#### Oase Tienen Tienen (België)

Deze nieuwbouw, opgeleverd in augustus 2014, omvat 129 bedden en 10 assistentiewoningen en is gelegen in een residentiële wijk van het stadscentrum van Tienen.

“De talrijke acquisities die werden uitgevoerd tijdens het boekjaar 2014/2015 illustreren het dynamisme van Aedifica, waarvan het groeitempo nog maar eens is toegenomen in haar voornaamste strategische segment, namelijk de huisvesting voor senioren, dat momenteel bijna 70 sites telt.”

Stefaan Gielens, CEO



#### KERN- CIJFERS

68

sites

5,9%

brutohuurrendement

71%

van de portefeuille

12%

van de portefeuille in Duitsland

# APPARTEMENTS- GEBOUWEN

## **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.



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

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





“Aedifica verbetert onophoudelijk de kwaliteit van haar appartementenportfolio, die 865 eenheden telt. De grondige renovatie van het gebouw in de Hoogstraat in Brussel, die net is voltooid, is hier een mooi voorbeeld van. Aan andere grote renovaties wordt nog gewerkt, met name in de Bloemenwijk in Brussel.”

Stefaan Gielens, CEO

#### Residentie Chamaris Brussel (België)

Dit gebouw met 23 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.



#### Complex Opperstraat Brussel (België)

Deze appartementsgebouwen werden verworven in 2005 en zijn gelegen nabij het centrum van Brussel. Ze worden momenteel gerenoveerd en opgefrist.

### KERN- CIJFERS

#### 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.

865

appartementen

22%

van de portefeuille

5,4%

brutohuurrendement

# HOTELS & 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 en grondreserves).



## **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.



## **Martin's Klooster**

### **Leuven (België)**

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

**Carbon  
Genk (België)**

Hotel Carbon is een designhotel 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.



**KERN-  
CIJFERS**

6

hotels

7%

van de portefeuille

6,2%

brutohuurrendement

# GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG

17

aantal toevoegingen aan  
de portefeuille tijdens het  
boekjaar 2014/2015

1 miljard €

reële waarde van de vastgoedbeleggingen  
op 30 juni 2015

97,9%

hoge bezettingsgraad voor het niet-  
gemeubelde deel van de portefeuille

23%

stijging in de geconsolideerde  
huurinkomsten ten opzichte van  
30 juni 2014

12%

deel van de portefeuille  
in Duitsland

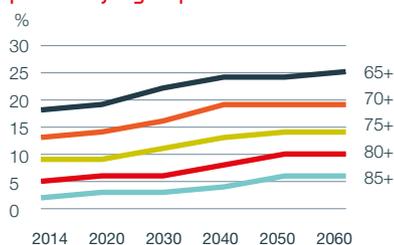
37%

schuldratio op  
30 juni 2015



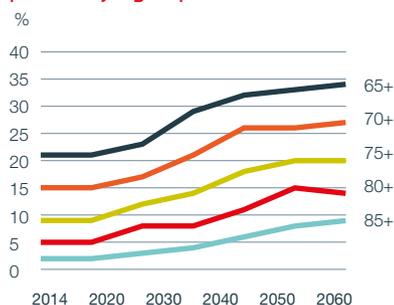
# GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG<sup>1</sup>

## Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2014-2060",  
Federaal Planbureau, 2015

## Evolutie van de Duitse bevolking per leeftijdsgroep



Bron: "Bevölkerung Deutschlands bis 2060",  
Statistisches Bundesamt (Deutschland), 2009

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

- De reële waarde van de vastgoedbelleggingen heeft de kaap van 1 miljard € ruimschoots overschreden op 30 juni 2015, dankzij de 17 gebouwen van huisvesting voor senioren die tijdens het boekjaar aan de portefeuille werden toegevoegd
- De huisvesting voor senioren vertegenwoordigt nu meer dan 70% van de portefeuille
- Het aandeel van Duitsland in de portefeuille heeft de drempel van 100 miljoen € overschreden en heeft 12% bereikt
- Bezettingsgraad op 30 juni 2015: 97,9% voor de portefeuille zonder de gemeubelde appartementen en 78,3% voor de gemeubelde appartementen (die nog slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbelleggingen in exploitatie vertegenwoordigen)
- Stijging van de huurinkomsten met 23% ten opzichte van 30 juni 2014
- Stijging van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 met 26% ten opzichte van 30 juni 2014
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedbelleggingen van 19 miljoen € (waarvan 15 miljoen €, hetzij +1,5%, de vastgoedbelleggingen in exploitatie betreft), opgenomen in de resultatenrekening tijdens het boekjaar
- Schuldratio van 37% op 30 juni 2015; een zeer sterke daling na de kapitaalverhoging van 153 miljoen € die succesvol werd afgerond in juni 2015
- Voorstel om een brutodividend van 2,00 € per aandeel uit te keren, hetzij een statutaire pay-out ratio van 86%
- Nieuw logo en nieuwe baseline

## I. Strategie

### 1.1. Specialisatie en diversificatie

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

Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige residentiële 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 2060 een vergrijzingspiek te bereiken.

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

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 eco-

nomische conjunctuur. De twee strategische assen zijn nu verdeeld over twee hoofdsegmenten (huisvesting voor senioren, appartementsgebouwen) en een niet-strategische restsegment (hotels en andere types van gebouwen). Het relatieve gewicht van elk segment kan dus van jaar tot jaar variëren naargelang de omstandigheden, waarbij het thans de uitdrukkelijke wens is van de Vennootschap verder te groeien in het segment van de huisvesting voor senioren.

Deze strategie van specialisatie op de residentiële 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 en hold" en is als dusdanig per definitie gericht op de lange termijn. Uiteraard sluit dit evenwel niet uit dat bepaalde desinvesteringen worden gedaan, maar deze worden vooreerst uitgedacht vanuit een beleid met focus op de activatorotatie. 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.

#### 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 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 4% geschat worden.

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

- Een "rustoord" is een gebouw bestemd voor de huisvesting voor senioren, die er hun vaste verblijfplaats hebben en die er gebruik maken van collectieve diensten op familiaal en huishoudelijk vlak, van bijstand in het dagelijkse leven en, indien nodig, van verpleegkundige of paramedische zorgen.
- 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 vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en in Europa schrijdt voort om in 2060 een vergrijzingspiek te bereiken.

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 tweedegrootste private vastgoedinvesteerder in rustoorden in België gedurende de periode 2005-2012, en neemt Aedifica 27% van de bedragen die door GVV's, verzekeraars, banken en andere types van investeerders werden geïnvesteerd gedurende deze periode voor haar rekening.

Sinds midden 2013 is de Vennootschap ook actief in Duitsland. Deze vestiging in Duitsland past volledig in de strategie van de Vennootschap in het segment van de huisvesting voor senioren. Deze strategische stap maakt het mogelijk een betere huurdersdiversificatie na te streven en verruimt het speelveld in een markt die de tendens vertoont om zich op een Europees niveau te ontwikkelen. 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 GWV's. De Vennoot-

# 8ste

in het klassement van de  
100 grootste vastgoedportefeuilles  
in België (36<sup>ste</sup> in 2006)



**Service-Residenz  
Schloss Bensberg**  
Huisvesting voor senioren -  
Bergisch Gladbach  
(Duitsland)

schap kadert haar ambities op het vlak van de huisvesting voor senioren overigens in een West-Europese context (zie sectie "risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag). Meer informatie over de Duitse markt van de huisvesting voor senioren vindt de lezer in de sectie "vastgoedverslag" van dit 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, en voornamelijk in Brussel. Het gaat voornamelijk om residentiële gebouwen, die soms toch plaats bieden aan kantoor- of winkelruimtes als ze gelegen zijn in stedelijke zones met een gemengd karakter.

De 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.

## 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 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 2014 is Aedifica erin geslaagd om van de 36<sup>ste</sup> naar de 8<sup>ste</sup> plaats te klimmen in het klassement van de 100 grootste vastgoedportefeuilles in België (volgens de "Investors Directory 2015", uitgegeven door Expertise BVBA in januari 2015). Aedifica heeft de bedoeling haar groeiritme aan te houden om schaalvoordelen te kunnen genieten, in het bijzonder:

- een betere liquiditeit, wat een belangrijk criterium is voor de investeerders;
- een betere diversificatie van de risico's;
- een grotere capaciteit om investeringsopportunities 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 GVV 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 2015

### 2.1. Operaties voor de afsluiting d.d. 30 juni 2015

De belangrijkste gebeurtenis van het boekjaar is ongetwijfeld de kapitaalverhoging die werd uitgevoerd op het einde van het boekjaar 2014/2015. Op 11 juni 2015 lanceerde Aedifica een kapitaalverhoging in geld met onherleidbare toewijzingsrechten voor een brutobedrag van 153 miljoen €, met als doel de Vennootschap toe te laten nieuwe financiële middelen te verwerven en haar eigen vermogen te verhogen zodat zij de groei-strategie met betrekking tot haar vastgoedportefeuille zou kunnen voortzetten, en tegelijkertijd een gepaste schuldratio van circa 50 tot 55% zou kunnen handhaven. Aedifica heeft aldus op 29 juni 2015 3.121.318 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van 49,00 € per aandeel, hetzij 152.944.582 € (uitgiftpremie inbegrepen). Deze nieuwe aandelen werden op dezelfde dag toegelaten tot de notering en zullen deelnemen in het resultaat van het boekjaar 2015/2016.

Bij sluiting van de beurs op 30 juni 2015 bedroeg de beurskapitalisatie van de vennootschap ca. 706 miljoen € (tegenover 508 miljoen € op 30 juni 2014).

Nagenoeg meteen na deze kapitaalverhoging kondigde Aedifica al twee nieuwe investeringen aan in het segment van de huisvesting voor senioren.

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

#### 2.1.1. Acquisities in België

##### Oase-portefeuille (provincie Vlaams-Brabant)

Op 12 juni 2014 had Aedifica een principeovereenkomst gemeld voor de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in de provincie Vlaams-Brabant, waaronder de site in Binkom die op dezelfde datum is verworven.

Op 10 juli 2014 en 29 augustus 2014 heeft Aedifica de vennootschappen Woon & Zorg Vg Aarschot BVBA en Woon & Zorg Vg Tienen BVBA (die intussen door Aedifica opgeslorpt zijn) verworven, eigenaars van de sites in Aarschot (164 eenheden, m.n. een woonzorgcentrum met 120 vergunde bedden en een gebouw met 44

assistentiewoningen) en Tienen (178 eenheden, m.n. een woonzorgcentrum met een capaciteit van 129 bedden en 49 assistentiewoningen). De bruto conventionele waarde van de twee sites (opgeleverd in juli en augustus 2014) bedraagt ca. 44 miljoen € (exclusief het terrein in Tienen dat reeds op 30 juni 2014 werd verworven). De woonzorgcentra worden uitgebaat op basis van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar, terwijl de assistentiewoningen worden uitgebaat in het kader van een terbeschikkingstellingsovereenkomst. Het initieel triple net rendement van de twee sites bedraagt ca. 6%. De sites dragen bij aan het resultaat met een verlaagde huur voor het eerste jaar ("step rent"). De verkoop van bepaalde assistentiewoningen, die de Vennootschap in dit specifieke geval als niet-strategische activa beschouwt, is begonnen in de loop van het eerste kwartaal 2014/2015. Op 30 juni 2015 waren reeds alle 44 assistentiewoningen verkocht voor de site in Aarschot en 39 assistentiewoningen (op een totaal van 49) voor de site in Tienen. De waarde van de nog te verkopen appartementen bedraagt minder dan 2 miljoen €.

##### Woonzorgcentra De Notelaar (provincie Antwerpen) en Overbeke (provincie Oost-Vlaanderen)

Op 4 december 2014 heeft Aedifica de acquisitie van twee woonzorgcentra gerealiseerd (via de partiële splitsing van La Réserve Invest NV en via de acquisitie van de vennootschappen Krentzen BVBA – die intussen door Aedifica opgeslorpt is – en van Overbeke BVBA). De Notelaar is gelegen in Olen in de provincie Antwerpen en telt 94 eenheden. Overbeke is gelegen in Wetteren in de provincie Oost-Vlaanderen en telt 113 bedden. De gebouwen zijn eind 2012 opgeleverd en worden uitgebaat door Armonia op basis van triple net overeenkomsten van 27 jaar. Het initieel triple net rendement van de twee sites bedraagt ca. 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 29 miljoen €.

##### Vulpia-portefeuille (provincies Antwerpen, Limburg en Luik)

Op 11 december 2014 heeft Aedifica de ondertekening aangekondigd van het principeakkoord voor de acquisitie van vier bestaande en te bouwen sites voor de huisvesting voor senioren in drie Belgische provincies. Van de vier sites is het woonzorgcentrum Halmolen (Halle-Zoersel, provincie Antwerpen, 140 eenheden) verworven op dezelfde dag en zijn de sites Villa Temporis (Hasselt, provincie Limburg, 40 eenheden) en La Ferme Blanche (Remicourt, provincie Luik, 61 eenheden) toegevoegd aan de geconsolideerde portefeuille op 18 december 2014 via de acquisitie van de vennootschappen Villa Temporis CVBA en Michri NV. Deze sites worden uitgebaat

op basis van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar. Het initieel triple net rendement van de drie sites is minder dan 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 27 miljoen €. Uitbreidings- en renovatieprojecten zijn gepland voor de sites Villa Temporis en La Ferme Blanche om hun capaciteit op respectievelijk 103 en 90 eenheden te brengen.

De vierde site maakt het voorwerp uit van een overeenkomst onder opschortende voorwaarden die op 18 december 2014 werd getekend voor de toekomstige verwerving (samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) van 100% van de aandelen van de vennootschap RL Invest NV. RL Invest NV is eigenaar van het gebouw (in oprichting) van het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen Leopoldspark (Leopoldsburg, provincie Limburg) dat 150 eenheden zal tellen. De totale conventionele waarde van de site na de werken zal ca. 20 miljoen € bedragen op basis van een initieel triple net rendement van minder dan 6%.

Deze sites met een huidige capaciteit van 241 residentiële eenheden zullen op termijn worden uitgebreid zodat de portefeuille na uitvoering van de projecten 483 eenheden kan tellen.

#### 2.1.2. Acquisities in Duitsland

##### 8 rustoorden (Noordrijn-Westfalen en Nedersaksen)

Op 16 december 2014 heeft Aedifica de controle verworven over drie Luxemburgse vennootschappen (Aedifica Luxemburg I, II en III SARL), die eigenaar zijn van 8 rustoorden die gelegen zijn in Noordrijn-Westfalen en in Nedersaksen (Duitsland) en die 642 bedden tellen. Alle rustoorden zijn recente constructies die tussen 2009 en 2011 werden gebouwd. De huurovereenkomsten zijn niet-opzegbare langetermijnhuurovereenkomsten met een duur van 25 jaar. Het betreft 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. Aedifica heeft evenwel een 10-jarige triple net garantie verkregen inzake het onderhoud van de gebouwen. Het gemiddelde initiële brutohuurrendement (double net) voor deze rustoorden bedraagt ca. 7%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt meer dan 60 miljoen €. De acht sites dragen bij aan het resultaat met een verlaagde huur voor het eerste jaar ("step rent").

# 4

opgeleverde projectontwikkelingen in  
2014/2015

## Complex van assistentiewoningen Service-Residenz Schloss Bensberg (Noordrijn-Westfalen)

Op 17 december 2014 heeft Aedifica de ondertekening voor notaris gemeld van de koopakte van een complex van assistentiewoningen in Noordrijn-Westfalen (in Duitsland). Deze koopakte was aan voornamelijk administratieve opschortende voorwaarden onderworpen, zoals in Duitsland gebruikelijk is. Deze voorwaarden werden in 2015 vervuld waarna Aedifica NV de koopprijs heeft betaald en automatisch de eigendom en het genot van de gebouwen heeft verworven met ingang van 1 maart 2015. De transactie is gefinancierd door middel van de kredietlijnen van Aedifica.

Het verworven complex bestaat uit 87 appartementen, 8 commerciële ruimtes waaronder een zwembad, en 99 ondergrondse parkings.

Voor de gebouwen die Aedifica heeft verworven, zijn twee huurcontracten gesloten, namelijk:

- Een vast huurcontract van 7 jaar (met clause voor verlenging van 5 jaar), gesloten met de verkoper van de site, de verzekeraar AachenMünchener Lebensversicherung; dit huurcontract betreft 18 appartementen. Deze worden door AachenMünchener gehuurd zodat haar medewerkers er kunnen overnachten tijdens hun verblijf in het vormingscentrum van het bedrijf gevestigd op de site.
- Een vast huurcontract van 25 jaar met Schloss Bensberg Management GmbH ("SBM"): dit huurcontract betreft alle gebouwen (met uitzondering van de 18 appartementen verhuurd aan AachenMünchener), die door SBM worden uitgebaat als "assistentiewoningen" bestemd voor senioren. SBM onderverhuurt de appartementen en de handelsruimten aan de bewoners en gebruikers. Er is overeengekomen dat de appartementen die aan AachenMünchener worden verhuurd, opgenomen zullen worden in het huurcontract van SBM ingeval het huurcontract voor deze appartementen zou aflopen.

Het verwachte initieel huurrendement bedraagt ca. 6%. De conventionele aanschaffingswaarde bedraagt ca. 14 miljoen €.

### 2.1.3. Opleveringen van renovaties en uitbreidingen

#### Woonzorgcentrum Eyckenborch (provincie Vlaams-Brabant, België)

De uitbreidings- en renovatiewerken van het woonzorgcentrum Eyckenborch in Gooik werden voltooid in de loop van het eerste kwartaal 2014/2015. De site heeft vandaag een capaciteit van 142 residenten, tegenover 78 vóór de werken.

#### Assistentiewoningengebouw Klein Veldeken (provincie Vlaams-Brabant, België)

De uitbreidingswerken van het assistentiewoningengebouw Klein Veldeken in Asse werden voltooid in de loop van het tweede kwartaal 2014/2015. De site, waarvan de uitbating is overgedragen aan een gespecialiseerde uitbater, heeft vandaag een capaciteit van 58 eenheden, tegenover 41 vóór de werken.

#### Woonzorgcentrum Residentie Sporenpark (provincie Limburg, België)

Op 28 april 2015 heeft Aedifica de oplevering gemeld van het nieuwe woonzorgcentrum Residentie Sporenpark in Beringen (provincie Limburg).

Residentie Sporenpark telt 110 vergunde bedden en 17 assistentiewoningen. De site wordt uitgebaat door de groep Senior Living Group (dochtervennootschap van de Korian – Medica-groep, een toonaangevende Europese speler op het vlak van seniorenzorg) op basis van een triple net erfpachtovereenkomst van 27 jaar. De investering bedroeg ca. 17 miljoen € (inclusief terrein), en levert een initieel triple net huurrendement van ca. 6% op.

De bouw van Residentie Sporenpark ving aan in 2013, zoals aangekondigd in het persbericht van 18 december 2012, en maakt deel uit van een groter project, be-MINE genaamd, dat is gelegen op de voormalige mijnsite in Beringen-Mijn. Dit project beoogt de site toeristisch en recreatief te herontwikkelen. Stedelijke functies als wonen, werken en winkelen

worden daarbij evenwichtig met elkaar vervlochten. Het woonproject op Houtpark omvat diverse woonvormen: eengezinswoningen, appartementen, een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. Aedifica is verheugd dat zij door de ontwikkeling van Residentie Sporenpark heeft kunnen bijdragen aan dit ambitieuze project.

#### Woonzorgcentrum 't Hoge (provincie West-Vlaanderen, België)

De eerste fase van de uitbreidings- en renovatiewerken van het woonzorgcentrum 't Hoge in Kortrijk werden voltooid in de loop van het laatste kwartaal 2014/2015. De site heeft vandaag een capaciteit van 79 residenten, tegenover 62 vóór de werken.

### 2.1.4. Lopende vastgoedprojecten

Het vastgoedverslag van dit jaarlijks financieel verslag bevat een tabel met de lopende projectontwikkelingen op 30 juni 2015.

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

- Salve (herontwikkeling en renovatie van een woonzorgcentrum in Brasschaat);
- Helianthus (uitbreiding van een woonzorgcentrum in Melle);
- Marie-Louise (renovatie en omvorming naar assistentiewoningen in Wemmel);
- Villa Temporis (bouw van een woonzorgcentrum in Hasselt);
- Plantijn (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Kapellen);
- Op Haanven (uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum in Veerle-Laakdal)
- Au Bon Vieux Temps (bouw van een woonzorgcentrum in Mont-Saint-Guibert);
- 't Hoge (fase II, uitbreiding van een woonzorgcentrum in Kortrijk);
- Leopoldspark (bouw van een woonzorgcentrum in Leopoldsburg);
- Oase Aarschot Poortvelden (bouw van een woonzorgcentrum in Aarschot);
- Oase Glabbeek (bouw van een woonzorgcentrum in Glabbeek).

### 2.1.5. Financiering

Inzake financiering hebben de volgende gebeurtenissen zich voorgedaan sinds het begin van het boekjaar 2014/2015:

- Hernieuwing (15 miljoen €) en uitbreiding (15 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door BNP Paribas Fortis die had moeten vervallen op 26 augustus 2014 (reeds vermeld in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014);
- Inwerkingtreding van een bilaterale kredietlijn verstrekt door KBC (12 miljoen €);
- Vervroegde terugbetaling van een kredietlijn verstrekt door BfS (5 miljoen €);
- Hernieuwing (2 x 25 miljoen €) van de bilaterale kredietlijn verstrekt door ING die had moeten vervallen op 11 april 2015;
- Nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen € verstrekt door Banque Européenne du Crédit Mutuel;
- Nieuwe bilaterale kredietlijnen van 2 x 25 miljoen € verstrekt door Belfius;
- Ondertekening op 30 juni 2015 van de overname (met ingang van 23 juli 2015) door de Caisse d’Épargne et de Prévoyance Nord France Europe (“CENFE”) van het krediet van 25 miljoen € verstrekt door Bayerische Landesbank.

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

|               |            |
|---------------|------------|
| – 2015/2016 : | 85         |
| – 2016/2017 : | 150        |
| – 2017/2018 : | 92         |
| – 2018/2019 : | 102        |
| – 2019/2020 : | 80         |
| – 2020/2021 : | 2          |
| – 2021/2022 : | 25         |
| – > 2022/2023 | 14         |
|               | <b>550</b> |

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

### 2.1.6 Andere gebeurtenissen

#### Verkoop van het semi-industrieel gebouw Bara (Brussel, België)

Op 12 februari 2015 is het semi-industrieel gebouw Bara, dat op 31 december 2014 was opgenomen in de activa bestemd voor verkoop, effectief verkocht voor een prijs van ca. 0,6 miljoen €. Deze verkoop heeft een netto-meerwaarde van meer dan 50% opgebracht ten opzichte van de laatste reële waarde die werd bepaald door een onafhankelijk vastgoeddeskundige van de Vennootschap.

#### Verwerving van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Op 1 september 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) onder bepaalde opschortende voorwaarden aan Aedifica een vergunning verleend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (“openbare GVV”), overeenkomstig de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (“GVV-wet”).

De buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Aedifica die op 17 oktober 2014 werd gehouden, heeft de verandering van statuut van vastgoedbevak naar openbare GVV overeenkomstig de GVV-wet met eenparigheid van stemmen goedgekeurd.

Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging en de vergunning van de FSMA werden onderworpen aldus zijn vervuld, geniet Aedifica vanaf 17 oktober 2014 het statuut van openbare GVV.

Aedifica is verheugd met dit nieuwe statuut, dat haar toelaat om haar huidige activiteiten verder te zetten in het belang van de Vennootschap, haar aandeelhouders en andere stakeholders.

#### Versterking van het team

Om de groei van de Groep te ondersteunen, heeft Aedifica recent haar managementteam versterkt met een nieuwe functie van Chief Operating Officer (“COO”), een functie van Chief Legal Officer (“CLO”) en met een Duitse dochtervennootschap voor vastgoedbeheer in Duitsland.

De nieuwe functies van COO en CLO worden beschreven in de sectie “Verklaring inzake corporate governance” van dit jaarlijks financieel verslag.

#### Nieuwe dochteronderneming in Duitsland: Aedifica Asset Management GmbH

Sinds 1 januari 2015 beschikt Aedifica over een Duitse dochtervennootschap: Aedifica Asset Management GmbH. Dit filiaal adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland.

De heer Martin Engel (47), MRICS, is belast met de functie van “Geschäftsführer” (zaakvoerder) van de nieuwe dochtervennootschap. De heer Engel heeft een diploma bedrijfskunde behaald aan de Technische Universität Berlin (“Diplom-Kaufmann”) en beschikt over een ruime ervaring inzake financiering en investeringen. Hij was voorheen actief bij GE Real Estate als investeerder en Senior Asset Manager en dit gedurende meer dan 10 jaar. Sinds 2005 was hij er onder meer verantwoordelijk voor het beheer van een portefeuille van huisvesting voor senioren.

Door middel van deze nieuwe dochteronderneming wordt zowel de operationele capaciteit van Aedifica als haar aanwezigheid op de Duitse markt gevoelig uitgebreid.

#### Keuzedividend 2013/2014

Op 24 oktober 2014 heeft de raad van bestuur besloten om voor de eerste keer aan de aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun nettodividendvordering 2013/2014 in te brengen in het kapitaal van de vennootschap tegen de uitgifte van nieuwe aandelen. Dit bood de mogelijkheid om per 30 ingebrachte coupons nr. 12 van 1,6150 € netto in te schrijven op één nieuw aandeel tegen een uitgifteprijs van 48,45 €. De aandeelhouders van Aedifica opterden voor ongeveer 64% van hun aandelen voor een inbreng van hun nettodividendvordering in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging voor Aedifica van ca. 11 miljoen €.

#### Partiële splitsing

Op 4 december 2014 heeft de buitengewone algemene vergadering van Aedifica de partiële splitsing van de NV La Réserve Invest (met inbreng van een deel van haar vermogen in Aedifica) goedgekeurd. Dit heeft geleid tot een kapitaalverhoging van ca. 23 miljoen € en tot de toevoeging van twee woonzorgcentra in Olen en Wetteren aan de portefeuille (zie sectie 2.1.1. hierboven).

De aandelen die naar aanleiding van die splitsing gecreëerd waren, waren op initiatief van hun aandeelhouders het voorwerp van een snelle private plaatsing bij Belgische en internationale investeerders met een discount van 3,1% ten opzichte van de slotkoers op 4 december 2014.

# 550 Mio €

kredietlijnen op 30 juni 2015

# EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE TIJDENS HET BOEKJAAR 2014/2015



## Uitbreidingen en renovaties

1. Woonzorgcentrum **Eyckenborch** in Gooik
2. Assistentiewoningengebouw **Klein Veldeken** in Asse
3. Woonzorgcentrum **'t Hoge** in Kortrijk

## Toevoegingen aan de portefeuille

4. Woonzorgcentrum **Oase** **Aarschot Wissenstraat** in Aarschot
5. Woonzorgcentrum **Oase Tienen** in Tienen
6. Rustoord **Seniorenresidenz Am Stübchenbach** in Bad Harzburg (Nedersaksen, Duitsland)
7. Rustoord **Seniorenresidenz Mathilde** in Enger (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
8. Rustoord **Die Rose im Kalletal** in Kalletal (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)



11



12



13



14



16



15



17



18



19



20

9. Rustoord **Seniorenresidenz Kierspe** in Kierspe (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
10. Rustoord **Seniorenresidenz Klosterbauerschaft** in Kirchlengern (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
11. Rustoord **Senioreneinrichtung Haus Matthäus** in Olpe-Rüblinghausen (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
12. Rustoord **Bonifatius Seniorenzentrum** in Rheinbach (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
13. Rustoord **Senioreneinrichtung Haus Elisabeth** in Wenden-Rothemühle (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
14. Woonzorgcentrum **De Notelaar** in Olen
15. Woonzorgcentrum **Overbeke** in Wetteren
16. Woonzorgcentrum **Halmolen** in Halle-Zoersel
17. Woonzorgcentrum **Villa Temporis** in Hasselt
18. Woonzorgcentrum **La Ferme Blanche** in Remicourt
19. Complex van assistentiewoningen **Service-Residenz Schloss Bensberg** in Bergisch Gladbach (Noordrijn-Westfalen, Duitsland)
20. Woonzorgcentrum **Residentie Sporenpark** in Beringen

## 2.2. Operaties na de afsluiting dd. 30 juni 2015

### 2.2.1. Acquisities

#### Woonzorgcentrum Résidence de la Houssière (provincie Henegouwen, België)

Op 2 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochtervennootschap Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschap La Croix Huart NV verworven. La Croix Huart is de eigenaar van het terrein, gelegen in 's-Gravenbrakel (België), waarop het woonzorgcentrum Résidence de la Houssière is gebouwd. Résidence de la Houssière heeft een uitstekende ligging in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van 's-Gravenbrakel, een gemeente van ca. 20.000 inwoners, gelegen op een twintigtal kilometer van Bergen (provincie Henegouwen, België). Het woonzorgcentrum telt thans 94 vergunde bedden. Het initiële gebouw, dat dateert van het einde van de jaren '90, werd in 2006 uitgebreid met een nieuwe vleugel. De site omvat eveneens een terrein van ca. 1,5 ha, wat een uitbreidingspotentieel biedt. De site wordt uitgebaut door de NV Résidence de la Houssière, een lokale speler met meer dan 20 jaar ervaring in de seniorenzorg. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%. De Aedifica-groep zal dit rendement realiseren op basis van een triple net erpachtovereenkomst van 27 jaar die met Résidence de la Houssière NV zal worden gesloten. Deze transactie zal in twee fases worden uitgevoerd:

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

#### Assistentiewoningengebouw Senior Flandria (provincie West-Vlaanderen, België)

Op 9 juli 2015 heeft Aedifica 100% van de aandelen van de vennootschappen Senior Hotel Flandria NV en Patrimoniaire Flandria NV verworven. Senior Hotel Flandria NV is de eigenaar van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria, gelegen te Brugge (provincie West-Vlaanderen, België). Patrimoniaire Flandria NV is de eigenaar van het terrein waarop het assistentiewoningengebouw is gelegen. Het assistentiewoningengebouw Senior Flandria heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge, de hoofdplaats van de provincie West-Vlaanderen (België), die ca. 117.000 inwoners telt. Het gebouw, dat dateert van 1991, telt thans 108 appartementen met één slaapkamer en gemeenschappelijke ruimten (globale oppervlakte van ca. 6.500 m<sup>2</sup>). Het gebouw verkeert in zeer goede staat van onderhoud en maakte reeds het voorwerp uit van een renovatieprogramma (o.a. inzake de badkamers). Het is een "erkend serviceflatgebouw" bestemd voor de huisvesting van senioren waar naast de huisvesting op zich tevens diverse faciliteiten (conciërge, beveiliging, oproepsysteem, restaurant, fitness, bar, ...), diensten (animatie, kapper, klusjesdienst, poetsdienst) en zorg (kinesitherapie, verzorging, thuisverpleging) beschikbaar zijn. De conventionele aanschaffingswaarde van de site (inclusief terrein) bedraagt ca. 10 miljoen €. De site wordt uitgebaut door de BVBA Happy Old People (gecontroleerd door de Armonea-groep) op basis van een triple net langetermijnhuurovereenkomst waarvan de resterende duur ca. 20 jaar is. Het initieel triple net rendement bedraagt ca. 6%.

## 3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2015

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 2015

Tijdens het boekjaar (1 juli 2014 – 30 juni 2015) is de **reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** met 218 miljoen € gestegen van 766 miljoen € tot 983 miljoen € (hetzij 1.005 miljoen € voor de totale portefeuille met inbegrip van de projectontwikkelingen ten bedrage van 22 miljoen € en van de activa bestemd voor verkoop ten bedrage van 2 mil-

joen €). Deze stijging (van +28%) komt voornamelijk voort uit de netto-acquisities (zie secties 2.1.1. en 2.1.2. hierboven), uit de oplevering van voltooide projecten (zie sectie 2.1.3. hierboven) en uit de variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie die in het resultaat opgenomen wordt (+14,5 miljoen € of +1,5%). Deze waardering, die door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen opgesteld wordt, wordt als volgt opgesplitst:

- huisvesting voor senioren: +13,3 miljoen €, hetzij +2,0%;
- appartementsgebouwen: +1,1 miljoen €, hetzij +0,5%;
- hotels en andere: +0,1 miljoen €, hetzij +0,2%.

Op 30 juni 2015 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 153 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 479.000 m<sup>2</sup>, voornamelijk bestaande uit:

- 68 sites voor huisvesting voor senioren met een capaciteit van 6.492 bewoners;
- 865 appartementen;
- 6 hotels met 521 kamers.

Verdeeld per activiteitensector betekende dit (in reële waarde):

- 71% huisvesting voor senioren;
- 22% appartementsgebouwen;
- 7% hotels en andere gebouwen.

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

- 88% in België, waarvan:
  - 46% in Vlaanderen;
  - 30% in Brussel;
  - 12% in Wallonië.
- 12% in Duitsland.

De **bezettingsgraad** (zie lexicon) voor het **niet-gemeubelde deel van de portefeuille** (dat 93% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigt)

# 71%

aandeel van de huisvesting voor senioren in de portefeuille

dig) bedraagt 97,9% op 30 juni 2015. Dit overstijgt het recordniveau dat werd bereikt bij het afsluiten van het vorige boekjaar (97,6% op 30 juni 2014).

De **bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen** (die nog slechts 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie vertegenwoordigen) bedraagt 78,3% over het boekjaar 2014/2015. Dit is licht hoger dan de bezettingsgraad die werd behaald voor het hele boekjaar 2013/2014 (78,0%) en dan de laatst gepubliceerde bezettingsgraad (76,8% op 31 maart 2015). De prestaties van het gemeubelde deel van de portefeuille worden becommentarieerd in sectie 3.2. hieronder.

De **globale bezettingsgraad** van de portefeuille bedraagt 98% op 30 juni 2015.

De **gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten** van de hele portefeuille bedraagt 20 jaar, een stijging ten opzichte van 30 juni 2014 (19 jaar). Volgens de "Belgian RREC Overview" (die 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 2014 tot 30 juni 2015. 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 23% ten opzichte van het vorige boekjaar en bedraagt 49,9 miljoen €. Dit is in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015.



**Seniorenie La Pairelle**  
Huisvesting voor senioren -  
Waver (België)

# 50 Mio €

huurinkomsten

De sectorale variatie van de geconsolideerde omzet (+9,2 miljoen €, hetzij +22,7% of -0,8% bij ongewijzigde portefeuille) is hieronder vermeld:

- huisvesting voor senioren: +9,5 miljoen €, hetzij +38,7% (of +0,5% bij ongewijzigde portefeuille);
- appartementsgebouwen: -0,1 miljoen €, hetzij -1,1% (of -2,0% bij ongewijzigde portefeuille);
- hotels en andere: -0,1 miljoen €, hetzij -3,5% (of -3,5% bij ongewijzigde portefeuille).

De evolutie van de huurinkomsten van het segment van de huisvesting voor senioren (+38,7% of +0,5% bij ongewijzigde portefeuille) toont de relevantie aan van de investeringsstrategie van Aedifica in dit segment, dat al meer dan 68% van de omzet genereert en bijna 87% van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille van de vennootschap.

De zeer lichte daling van de huurinkomsten van de appartementen is te wijten aan de gemeubelde appartementen die de toegenomen volatiliteit op de markt van dit segment (een gevolg van een verslechterd economisch klimaat) ondergaan, zoals aangehaald in eerdere publicaties, en aan de samenloop van verschillende interne factoren, zoals:

- de aanpassing van het commercieel beleid om verhuringen van minder dan drie maanden geleidelijk aan te vermijden,
- het feit dat Aedifica gebruik maakt van de huidige conjunctuurvertraging om gemeubelde appartementen te renoveren,
- de omschakeling van gemeubelde naar niet-gemeubelde appartementen (een niet-gemeubeld appartement genereert per definitie lagere brutohuurinkomsten dan een gemeubeld appartement).

In het segment van de hotels zijn, zoals al vermeld werd in vorige publicaties, de negatieve variaties met name een gevolg van gedurende de vorige boekjaren onderhandelde huuraanpassingen die ervoor zorgen dat het huurniveau voor de betrokken huurders draagbaar zou blijven, en dus de kasstromen en de waardering van de activa verzekerd kunnen worden.

Na aftrek van de met **verhuur verbonden kosten** bedraagt het **nettohuurresultaat** 49,9 miljoen € (+23% ten opzichte van 30 juni 2014).

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 48,3 miljoen € (30 juni 2014: 39,1 miljoen €). Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 44,1 miljoen € (30 juni 2014: 35,6 miljoen €). Dit impliceert een operationele marge (zie lexicon) van 89% (30 juni 2014: 88%).

Na aftrek van de algemene kosten ten bedrage van 5,4 miljoen € (op 30 juni 2014: 4,2 miljoen €) en rekening houdend met de andere operationele inkomsten en lasten, stijgt het **operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille** met 24% tot 39,0 miljoen € (op 30 juni 2014: 31,4 miljoen €), wat een exploitatiemarge (zie lexicon) van 78% impliceert (op 30 juni 2014: 77%). Zowel het operationele resultaat vóór het resultaat op de portefeuille als de exploitatiemarge zijn in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015.

De nieuwe IFRIC-interpretatie 21 “Heffingen”, toepasbaar voor de Groep sinds 1 juni 2014, leidt tot het in resultaat nemen tijdens de periode van een netto niet-recurrente last van 0,4 miljoen € (bijkomende last van 0,2 miljoen € op lijn “VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”, bijkomende opbrengst van 0,2 miljoen € op lijn “V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”, bijkomende last van 0,4 miljoen € op lijn “XIII. Andere vastgoedkosten”). Dit is een gevolg van het in de balans opnemen van belastingen die tevoren gespreid waren in tijd (ze werden pro rata temporis in het resultaat opgenomen over het boekjaar) en die voortaan in één keer in de balans worden opgenomen voor het hele kalenderjaar. Vermits het boekjaar van de Vennootschap twee kalenderjaren overbrugt, bevat de resultatenrekening 2014/2015 dus uitzonderlijk het netto-effect van 18 maanden aan onroerende belastingen (6 maanden betreffende het kalenderjaar 2014 en 12 maanden betreffende het kalenderjaar 2015).

Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 12,8 miljoen € (30 juni 2014: 11,1 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (3,0% vóór activering van de intercalaire interesten op de projectontwikkelingen) is veel lager dan de gemiddelde interestvoet van het vorige boekjaar (4,0%). Rekening houdend met de andere

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

|   | 30 juni 2015  | 30 juni 2014  |
|---|---------------|---------------|
| Huurinkomsten   | 49.903        | 40.675        |
| Met verhuur verbonden kosten  | -50           | -62           |
| Nettohuurresultaat  | 49.853        | 40.613        |
| Operationele kosten <sup>1</sup>  | -10.831       | -9.192        |
| Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille                  | 39.022        | 31.421        |
| Exploitatiemarge <sup>2</sup> (%)   | 78%           | 77%           |
| Financieel resultaat vóór IAS 39  | -13.148       | -10.965       |
| Belastingen   | -376          | -141          |
| <b>Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40</b>  | <b>25.498</b> | <b>20.315</b> |
| Noemer (IAS 33)   | 10.658.981    | 9.917.093     |
| <b>Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (€/aandeel)</b>                | <b>2,39</b>   | <b>2,05</b>   |
| Resultaat vóór IAS 39 en IAS 40   | 25.498        | 20.315        |
| IAS 39-impact <sup>3</sup>  | 374           | -2.990        |
| IAS 40-impact <sup>4</sup>  | 19.259        | 3.816         |
| IAS 40-impact <sup>5</sup>  | 428           | 0             |
| IAS 40-impact <sup>6</sup>  | -395          | 244           |
| Afrondingsverschil  | 1             | 0             |
| <b>Nettoresultaat (aandeel van de groep)</b>                                  | <b>45.165</b> | <b>21.385</b> |
| Noemer (IAS 33)   | 10.658.981    | 9.917.093     |
| <b>Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)</b> | <b>4,24</b>   | <b>2,16</b>   |

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

financiële opbrengsten en lasten (waaronder niet-recurrente opbrengsten van 0,4 miljoen € die beschreven worden in toelichting 21 van de geconsolideerde jaarrekening in bijlage) en met uitsluiting van de netto-impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten aan hun reële waarde (deze impact, die geen kasstroom is, wordt volgens de IAS 39-norm geboekt en maakt geen deel uit van het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 zoals hieronder uitgelegd), leidt het **financiële resultaat vóór IAS 39** tot een nettolast van 13,1 miljoen € (op 30 juni 2014: 11,0 miljoen €), met inbegrip van niet-recurrente opbrengsten van 0,6 miljoen € die beschreven worden in toelichting 21 in bijlage), in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015.

De **belastingen** bestaan uit verschuldigde en uitgestelde belastingen. In overeenstemming met het bijzondere belastingstelsel van de GVV's omvatten de verschuldigde belastingen (last van 0,4 miljoen €; 30 juni 2014: last van 0,1 miljoen €) voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica, de

belasting op winst die door Aedifica in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen. Deze belastingen zijn in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015. De uitgestelde belastingen worden hieronder verklaard.

Het **resultaat vóór IAS 39 en IAS 40** bedraagt 25,5 miljoen € (30 juni 2014: 20,3 miljoen €), hetzij 2,39 € per aandeel, op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2014: 2,05 € per aandeel). Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is in overeenstemming met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015 en overstijgt met 15% het budget dat initieel was vastgesteld voor 2014/2015 in het geconsolideerde beheersverslag 2013/2014.

De resultatenrekening telt bovendien elementen die geen kasstroom zijn (m.a.w. non cash) en die fluctueren in functie van externe marktparameters. Het betreft de variatie van de

reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 40-norm), de variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (in de boekhouding opgenomen volgens de IAS 39-norm) en de uitgestelde belastingen (die voortvloeien uit de IAS 40-norm).

- Over het volledige boekjaar bedraagt de **variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie** (wat overeenstemt met het saldo van positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen die op 30 juni 2014 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 2015 anderzijds), die in het resultaat opgenomen is, +1,5%, of +14,5 miljoen € (30 juni 2014: +0,75% of +5,7 miljoen €). Een variatie in reële waarde van +4,7 miljoen € werd opgetekend voor de projectontwikkelingen (-1,8 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 19,3 miljoen € (tegenover +3,8 miljoen € voor het vorige boekjaar). De meerwaarden op verkopen (0,4 miljoen €, zonder vergelijkbaar bedrag op 30 juni 2014) zijn hier ook opgenomen.
- Om het renterisico op de financiering van haar investeringen te beperken, heeft Aedifica zeer voorzichtige indekkingen (“cash flow hedges”) genomen waarbij op lange termijn de schuld met variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld met vaste rentevoet of met een bovengrens. Deze financiële instrumenten worden nader uitgelegd in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening hierna. Bovendien weerspie-

gelen de financiële instrumenten eveneens de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (betreffende de dochtervennootschappen die in december 2014 werden verworven), die het voorwerp uitmaken van een waardering tegen reële waarde (zie toelichting 56). De **IAS 39-impact** (variatie van de reële waarde) die is opgenomen in de resultatenrekening op 30 juni 2015 vertegenwoordigt een opbrengst van 0,4 miljoen € (30 juni 2014: last van 3,0 miljoen €).

- De **uitgestelde belastingen** (last van 0,4 miljoen € op 30 juni 2015; opbrengst van 0,2 miljoen € op 30 juni 2014) 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)** 45,2 miljoen € (30 juni 2014: 21,4 miljoen €). Het gewone resultaat per aandeel (“basic earnings per share”) zoals gedefinieerd door IAS 33 en berekend in toelichting 26) bedraagt 4,24 € (30 juni 2014: 2,16 €).

Het **statutaire gecorrigeerde resultaat**, zoals gedefinieerd in de bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, bedraagt 25,4 miljoen € (30 juni 2014: 20,4 miljoen €), berekend in toelichting 50. Dit is een stijging van 25%. Rekening houdend met het recht op het dividend van de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar betekent dit een bedrag van 2,33 € per aandeel (30 juni 2014: 1,99 € per aandeel).

### 3.3 Geconsolideerde balans

Op 30 juni 2015 bestaan de activa op de balans van Aedifica voor 99% uit **vastgoedbeleggingen** (30 juni 2014: 99%), die gewaardeerd worden volgens de IAS 40-norm (geboekt aan reële waarde zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen). Ze vertegenwoordigen een bedrag van 1.005 miljoen € (30 juni 2014: 785 miljoen €). Deze rubriek omvat:

- De vastgoedbeleggingen in exploitatie, inclusief de activa bestemd voor verkoop (30 juni 2015: 983 miljoen; 30 juni 2014: 766 miljoen €) die gestegen zijn met 218 miljoen €. De nettostijging van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt voornamelijk verklaard voor 185 miljoen € door investeringsoperaties (zie secties 2.1.1. en 2.1.2. hierboven), voor 15 miljoen € door de desinvesteringoperaties (zie sectie 2.1.6. hierboven), voor 30 miljoen € door oplevering van projectontwikkelingen (zie sectie 2.1.3. hierboven) en voor 15 miljoen € door de variatie van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie in het patrimonium.
- De projectontwikkelingen (30 juni 2015: 22 miljoen €; 30 juni 2014: 19 miljoen €) die voornamelijk vastgoedinvesteringen in uitvoering (nieuwbouwprojecten of renovaties in uitvoering) (zie sectie 2.1.4. hierboven) betreffen. Deze maken deel uit van een meerjarig investeringsbudget gedetailleerd in sectie 4.2. van het vastgoedverslag hieronder.

De “**andere activa opgenomen in de schuldratio**” vertegenwoordigen 1% van het totaal van de balans (30 juni 2014: 1%).

Sinds de oprichting van Aedifica is haar kapitaal geëvolueerd ingevolge diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.) en de kapitaalverhogingen in geld van oktober 2010, december 2012 en juni 2015. Het kapitaal bedraagt 371 miljoen € op 30 juni 2015 (30 juni 2014: 270 miljoen €). De uitgiftepremie bedraagt op 30 juni 2015 151 miljoen € (30 juni 2014: 65 miljoen €). Ter herinnering: de IFRS-normen bepalen dat de kosten verbonden aan een kapitaalverhoging in mindering van het statutaire kapitaal moeten worden voorgesteld. Het **eigen vermogen** (of nettoactiva), dat de intrinsieke waarde van Aedifica vertegenwoordigt, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt:

- 636 miljoen € vóór IAS 39-impact (30 juni 2014: 435 miljoen € inclusief het dividend van 19 miljoen € dat ondertussen in november 2014 werd uitgekeerd);
- of 598 miljoen € na IAS 39-impact (30 juni 2014: 397 miljoen €, inclusief het dividend van 19 miljoen € dat ondertussen in november 2014 werd uitgekeerd).

#### Geconsolideerde balans (x1.000 €)

|  | 30 juni 2015     | 30 juni 2014   |
|--|------------------|----------------|
| Vastgoedbeleggingen (reële waarde) <sup>2</sup>        | 1.005.163        | 784.980        |
| Andere activa opgenomen in de schuldratio              | 14.073           | 9.678          |
| Andere activa  | 1.048            | 65             |
| <b>Totaal activa</b>                                   | <b>1.020.284</b> | <b>794.723</b> |
| Eigen vermogen   |                  |                |
| Vóór IAS 39-impact                                     | 636.193          | 435.278        |
| IAS 39-impact <sup>1</sup>                             | -37.923          | -38.203        |
| Eigen vermogen   | 598.270          | 397.075        |
| Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio | 377.216          | 356.820        |
| Andere verplichtingen                                  | 44.798           | 40.828         |
| <b>Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen</b> | <b>1.020.284</b> | <b>794.723</b> |
| Schuldratio (%)  | 37,0             | 44,9           |

1. Reële waarde van de indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33).  
2. Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

Op 30 juni 2015 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot geregementeerde vastgoedvennootschappen) 377 miljoen € (30 juni 2014: 357 miljoen €). Hiervan betreft 367 miljoen € (30 juni 2014: 346 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 37,0% op geconsolideerd niveau (30 juni 2014: 44,9%) en 36,9% op statutair niveau (30 juni 2014: 44,6%). Dit een zeer sterke daling onder invloed van de kapitaalverhoging van juni 2015. Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 285 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 815 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 43% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 234 miljoen € bij constante activa, 585 miljoen € bij variabele activa en -38%.

De **andere passiva** van 45 miljoen € (30 juni 2014: 41 miljoen €) vertegenwoordigen voornamelijk de reële waarde van de financiële indekkingsinstrumenten (30 juni 2015: 38 miljoen €; 30 juni 2014: 38 miljoen €).

De tabel hiernaast 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 38,74 € per aandeel op 30 juni 2014 omvatte derhalve nog het dividend dat in november 2014 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met

1,90 € per aandeel om de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2014 te kunnen vergelijken met de nettoactiefwaarde per aandeel op 30 juni 2015. Dit bedrag stemt overeen met het totaalbedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 19 miljoen €) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2014 (10.249.083).

Vóór de niet-monetaire (d.w.z. non cash-) impact van de toepassing van de IAS 39-norm en na uitbetaling van het dividend 2013/2014 in november 2014, bedraagt de nettoactiefwaarde per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen 45,29 € op 30 juni 2015 (40,57 € per aandeel op 30 juni 2014).

Om de nettoactiefwaarde te vergelijken met de beurskoers, moet rekening gehouden worden met de onthechting van coupon nr. 14 die op 10 juni 2015 plaatsvond in het kader van de kapitaalverhoging van 29 juni 2015.

### 3.4 Geconsolideerde kasstroomtabel

De geconsolideerde kasstroomtabel, die wordt voorgesteld in de geconsolideerde jaarrekening (opgenomen in bijlage), toont totale kasstromen ten bedrage van +2,4 miljoen € (30 juni 2014: +0,4 miljoen €). Deze vloeien voort uit de netto operationele stromen van +36,6 miljoen € (30 juni 2014: +34,8 miljoen €), de netto-investeringsstromen van -84,8 miljoen € (30 juni 2014: -87,1 miljoen €) en de nettofinancieringsstromen van +50,7 miljoen € (30 juni 2014: +52,7 miljoen €).

## 3.5 Sectorale informatie

### 3.5.1 Huisvesting voor senioren

De huurinkomsten van deze sector bedragen 34,1 miljoen € (30 juni 2014: 24,6 miljoen €) of 68% 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 nettohuur-

resultaat. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 694 miljoen € (30 juni 2014: 482 miljoen €), hetzij 71% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

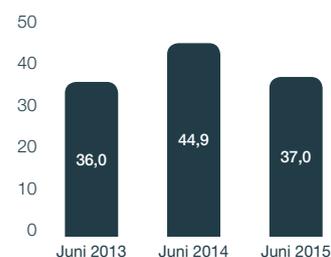
### 3.5.2 Appartementengebouwen

De huurinkomsten van deze sector bedragen 11,9 miljoen € (30 juni 2014: 12,1 miljoen €) of 24% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 7,0 miljoen € (30 juni 2014: 7,1 miljoen €). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die aan deze sector worden toegerekend, in overeenstemming met de IFRS 8-norm, bedraagt 214 miljoen € (30 juni 2014: 210 miljoen €), hetzij 22% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

### 3.5.3 Hotels en andere

De huurinkomsten van deze sector bedragen 4,0 miljoen € (30 juni 2014: 4,1 miljoen €) of 8% van de totale huurinkomsten van Aedifica. Na aftrek van de kosten die rechtstreeks verband houden met deze activiteit, bedraagt het exploitatieresultaat van de gebouwen 3,9 miljoen € (30 juni 2014: 4,1 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 2014: 73 miljoen €), hetzij 7% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica.

### Schuldratio (%)



# 153 Mio€

kapitaalverhoging in geld  
van 29 juni 2015

## Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

|   | 30 juni 2015 | 30 juni 2014 |
|---|--------------|--------------|
| <b>Op basis van de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>   |              |              |
| Nettoactief na aftrek van het dividend 2013/2014, vóór IAS 39 | 45,29        | 40,57        |
| IAS 39-impact   | -2,70        | -3,73        |
| Nettoactief na aftrek van het dividend 2013/2014              | 42,59        | 36,84        |
| Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen)             | 14.045.931   | 10.249.083   |

## Voorgestelde verwerking (in €)

|  | 30 juni 2015      | 30 juni 2014      |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>A. Nettoresultaat</b>   | <b>39.443.874</b> | <b>18.582.056</b> |
| <b>B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)</b>  | <b>14.653.035</b> | <b>-946.941</b>   |
| 1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)  |                   |                   |
| - boekjaar   | 13.897.832        | 1.798.704         |
| - vorige boekjaren   | 0                 | 0                 |
| - realisatie vastgoed  | 427.591           | 0                 |
| 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   | 0                 | -1.375            |
| - vorige boekjaren   | 0                 | 0                 |
| 4. 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                 |
| 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   | 461.498           | -2.988.644        |
| - 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 (-/+)   | -133.886          | 244.374           |
| 9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)  | 0                 | 0                 |
| 10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)   | 0                 | 0                 |
| 11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)  | 0                 | 0                 |
| <b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1</b>   | <b>20.341.185</b> | <b>16.322.646</b> |
| <b>D. Vergoeding voor het kapitaal - andere dan C</b>  | <b>1.508.041</b>  | <b>3.150.612</b>  |
| <b>Over te dragen resultaat</b>  | <b>2.941.613</b>  | <b>55.739</b>     |

## 4. Bestemming van het resultaat

De raad van bestuur stelt aan de gewone algemene vergadering van de aandeelhouders van 23 oktober 2015 voor om de jaarrekening per 30 juni 2015 van Aedifica NV goed te keuren. Hiervan wordt een samenvatting verstrekt in het hoofdstuk “Verkorte statutaire jaarrekening” van het huidige jaarlijks financieel verslag. De raad van bestuur stelt eveneens voor een brutodividend uit te keren van 2,00 € per aandeel, dat in overeenstemming is met de vooruitzichten die werden gepubliceerd in de verrichtingsnota betreffende de kapitaalverhoging van juni 2015 en dat hoger is dan het initiële vooruitzicht dat werd gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 (1,93 € per aandeel). De pay-out-ratio blijft dan ook beperkt tot 86%.

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, evenals naar sectie 4.2 van het hoofdstuk “Risicofactoren” voor het voortbestaan van de onroerende voorheffing.

Voorgaande tabel geeft de bestemming weer van het statutaire resultaat van het boekjaar 2014/2015 op basis van het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2015, rekening houdend met de ermee verbonden rechten.

Het voorgestelde dividend stemt overeen met artikel 13, § 1, lid 1 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vermits het bedrag ervan hoger is dan het vereiste minimum van 80% van het gecorrigeerde resultaat verminderd met de daling van de schuldenlast in de loop van het boekjaar zoals blijkt uit de statutaire jaarrekening.

Het voorgestelde dividend zal, na goedkeuring door de algemene vergadering van aandeelhouders, betaalbaar zijn vanaf 30 oktober 2015 (“payment date” van coupon 14 met betrekking tot het boekjaar 2014/2015).

Het dividend zal via bankoverschrijving worden gestort vanaf dezelfde datum. De “ex-date” van coupon 14 was 11 juni 2015, aangezien de coupon al werd onthecht in het kader van de kapitaalverhoging van juni 2015. Het nettodividend per aandeel bedraagt, na aftrek van de roerende voorheffing van 15%, 1,70 €.

## 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 overnamever-

richtingen), 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” in het hoofdstuk “risicofactoren” van dit jaarlijks financieel verslag) wordt in toelichting 44 van de geconsolideerde jaarrekening uitvoerig beschreven. De volgende elementen worden erin voorgesteld: schuldstructuur; liquiditeitsrisico; renterisico; risico verbonden aan de bancaire tegenpartij; wisselrisico; risico van financiële budgettering en planning.

## 7. Transacties met verbonden partijen

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

Sommige transacties vielen tevens in het toepassingsgebied van artikel 37 van de wet van 12 mei 2014 (behalve voor de gevallen expliciet vermeld in artikel 38 van dezelfde wet). In de loop van het boekjaar 2014/2015 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

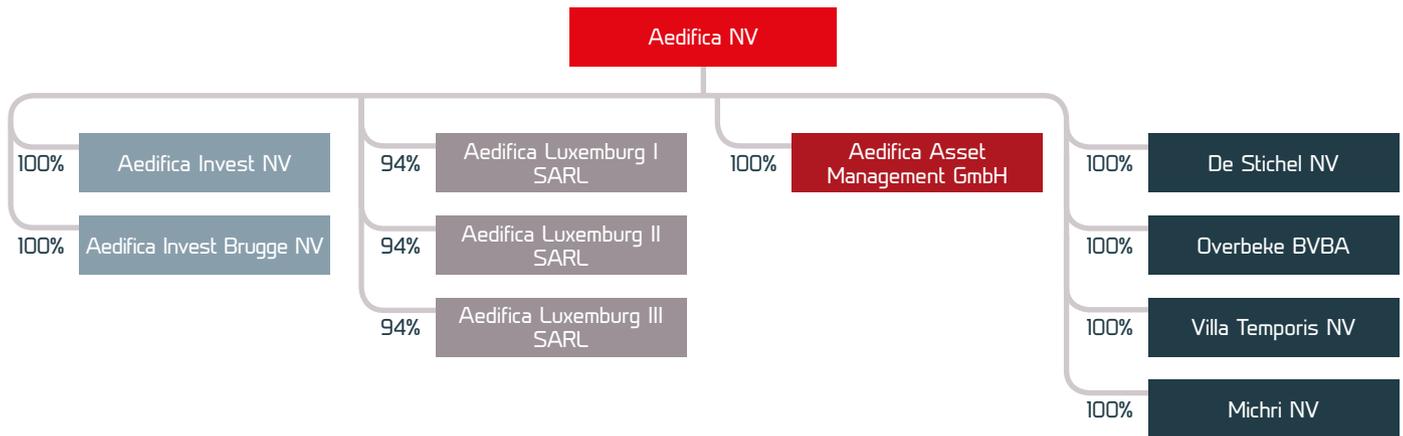
Aedifica NV heeft op 30 juni 2015 zes vaste dochtervennootschappen, waarvan twee in België, drie in Luxemburg en één in Duitsland.

### – 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.

2,00 €

brutodividend voor het boekjaar  
2014/2015



#### – Luxemburg

- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg I SARL. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen gelegen in Duitsland.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg II SARL. Deze dochtervennootschap bezit drie gebouwen gelegen in Duitsland.
- Aedifica NV bezit 94% van de aandelen van Aedifica Luxemburg III SARL. Deze dochtervennootschap bezit twee gebouwen gelegen in Duitsland.

#### – Duitsland

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

Daarnaast heeft Aedifica (samen met Aedifica Invest NV) op deze datum eveneens vier dochtervennootschappen in België die vastgoedbeleggingen hebben. Deze dochtervennootschappen zullen in de loop van de volgende maanden door Aedifica worden opgeslorpt. Het betreft De Stichel NV, Overbeke BVBA, Villa Temporis NV en Michri NV.

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

## 9. Onderzoek en ontwikkeling

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

## 10. Eigen aandelen

Aedifica past de IFRS-normen toe, zowel voor het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening als voor haar statutaire rekeningen. In overeenstemming met de IAS 32-norm en het schema van de jaarrekeningen opgenomen in bijlage C van het koninklijk besluit van 13 juli 2014, worden de eigen aandelen van Aedifica in mindering gebracht van het eigen vermogen. Op 30 juni 2015 bezat de Aedifica-groep geen enkel eigen aandeel.

Daarnaast heeft Aedifica NV op 30 juni 2015 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 2015/2016

De vooruitzichten werden opgesteld door de raad van bestuur in het kader van de opmaak van het budget voor het boekjaar 2015/2016. Ze werden eerder al gepubliceerd in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging van juni 2015. Deze verrichtingsnota vermeldt dat "behoudens onvoorziene omstandigheden, de Vennootschap voor het boekjaar 2015/2016 ernaar streeft om een brutodividend van 2,05 € per aandeel toe te kennen. Deze schatting blijft uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering die in principe op 28 oktober 2016 zal beslissen over het dividend dat uitgekeerd zal worden met betrekking tot het boekjaar 2015/2016."

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

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

- De strategische focus van de Vennootschap op het segment van de huisvesting voor senioren in West-Europa in combinatie met de diversificatie van haar investeringen zowel binnen het segment van de huisvesting voor senioren als in het segment van appartementsgebouwen in de grote steden in België, laat de Vennootschap toe zich aan te passen aan de opportuniteiten op de markt en aan de evolutie van de economische conjunctuur. De huurinkomsten van de gemeubelde appartementen en van de hotels zijn het meest conjunctuurgevoelig.
- Dankzij haar investeringen in huisvesting voor senioren geniet Aedifica geïndexeerde langetermijnhuurinkomsten die hoge nettorenderementen genereren. De gemiddelde resterende duur van al haar huurovereenkomsten bedraagt 20 jaar, wat Aedifica een zeer goed zicht geeft op het grootste deel van haar toekomstige inkomsten op lange termijn.
- De investeringen in appartementen bieden Aedifica een meerwaardepotentieel.

# 20jaar

gemiddelde resterende duur van  
de huurovereenkomsten



**De Notelaar**  
Huisvesting voor senioren -  
Olen (België)

- De externe financiering van de vastgoedportefeuille (met inbegrip van de lopende projectontwikkelingen) is verzekerd door kredietlijnen ten bedrage van 550 miljoen €, waarvan slechts 85 miljoen € vervalt voor het einde van het boekjaar 2015/2016. Heden zijn de op de kredietlijnen opgenomen bedragen grotendeels ingedeekt door indekkingsinstrumenten.
- Met een geconsolideerde schuldratio van 37,0% op 30 juni 2015 (zeer ver onder het wettelijke maximum van 65% dat aan GVV's opgelegd wordt en ver onder het contractuele maximum van 60% dat in de kredietovereenkomsten met de banken opgenomen is) geniet Aedifica een goede solvabiliteit. Deze solvabiliteit wordt ondersteund door de stabiliteit van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Vennootschap 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 2015 op ongeveer 138 miljoen € geschat worden, waarvan ca. 118 miljoen € nog gerealiseerd moeten worden in een tijdspanne van vier jaar) als ook nieuwe investeringen uit te voeren.



**Seniorenie de Maretak**  
Huisvesting voor senioren -  
Halle (België)

De dividendverwachting voor het boekjaar 2015/2016, zoals gepubliceerd in bovenvermelde verrichtingsnota, blijft onveranderd op 2,05 € bruto per aandeel. Dit is een stijging ten opzichte van het door de raad van bestuur voorgestelde dividend voor het boekjaar 2014/2015.

## 12. Belangenconflicten

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

### Raad van bestuur van 25 augustus 2014: 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 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. 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 2012/2013 vermeld zijn en die in de wijzigingen van beheersovereenkomsten die op 2 september 2013 ondertekend zijn, opgenomen zijn. Ter herinnering: de vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en voor IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Nog ter herinnering: de criteria (en hun weging) die zijn geselecteerd 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%). Het comité is van oordeel dat het uitvoerend management de doelstellingen die werden opgelegd, heeft gehaald. Het comité heeft dan ook beslist 147.000 € aan de CEO en 108.000 € aan de CFO toe te kennen als variabele vergoeding.

- (ii) Voor het boekjaar 2014/2015 stelt het comité voor dat het maximumbedrag van de variabele vergoeding gelijk is 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 vóór IAS 40 per aandeel, zoals voorzien in het budget, voor minstens 85% gerealiseerd wordt. Het bedrag zal bepaald worden in functie van kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen die door de raad van bestuur worden vastgesteld en beoordeeld. Het comité stelt voor dat deze doelstellingen vastgesteld worden in functie van criteria die afgewogen worden volgens hun belang. De criteria die zijn geselecteerd voor de toekenning van een variabele vergoeding zijn de volgende: het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (25%), de groei van de vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de groep (30%), de exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en het management van het team (20%).

- (iii) Voor het boekjaar 2015/2016 stelt het comité voor dat de variabele vergoeding maximaal 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan, zal bedragen op basis van toekenningscriteria die later vastgelegd zullen worden.

De raad keurt de voorstellen van het comité goed. De 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.

In uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur van 24 oktober 2014 om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal door inbreng in natura in de context van het keuzedividend, werd het kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag) op 24 november 2014 verhoogd met 5.763.329,48 € om het van 270.451.483,52 € te brengen op 276.214.813,00 € via een inbreng in natura. 218.409 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 een kapitaalverhoging via inbreng in natura hebben de aandeelhouders geen voorkeurrecht.

Ingevolge een beslissing van de raad van bestuur gehouden op 9 juni 2015 met het oog op de inschrijving op aandelen, en ingevolge de vaststelling gedaan door twee bestuurders op 29 juni 2015 daarna dat de kapitaalverhoging effectief heeft plaatsgevonden, werd het kapitaal (zie sectie 2 van dit geconsolideerd beheersverslag), binnen het toegestaan kapitaal, op 29 juni 2015 verhoogd met 82.364.664,56 € om het van 288.276.325,94 € te brengen op 370.640.990,50 €, via inbreng in geld met opheffing van het voorkeurrecht en toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten. 3.121.318 nieuwe aandelen, zonder nominale waarde, werden uitgegeven. Zij zijn van dezelfde soort en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen. Deze aandelen nemen vanaf 1 juli 2015 deel in de winsten van de vennootschap voor het boekjaar 2015/2016.

Een passende toelichting met betrekking tot de voorwaarden en de werkelijke gevolgen van deze kapitaalverhoging waarbij het voorkeurrecht van de aandeelhouders wordt opgegeven en waarbij het onherleidbaar toewijzingsrecht werd toegekend, is gegeven in het Bijzonder verslag van de raad van bestuur opgemaakt met toepassing van artikel 596 van het Wetboek van Vennootschappen d.d. 9 juni 2015.

### 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 milieuv vergunningen voor de uitbating van de geklas-

seerde 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 milieuv vergunningen onder de verantwoordelijkheid van de huurders valt, stelt Aedifica alles in het werk om haar huurders aan te sporen tot het tijdig indienen van de vergunningsaanvragen.

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

Bij elke nieuwe investering wordt een onderzoek naar asbest en 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 afvalsorteeringsbeleid.

## 14.2 Sociale aspecten

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

Aedifica zet zich in om de persoonlijke ontplooiing van haar medewerkers te bevorderen door hen een aangepaste, motiverende en comfortabele werkomgeving aan te bieden die erop gericht is de talenten van haar medewerkers tot uiting te brengen en diversiteit en gelijkheid van kansen te bevorderen. Op 30 juni 2015 bestond de ploeg uit 34 voltijdse equivalenten, zijnde 35 personen (38 op 30 juni 2014, onder wie 2 studenten), van wie 19 vrouwen en 16 mannen, en van wie 24 bedienden en 11 arbeiders. Er werd tijdens het boekjaar gemiddeld 19 uur opleiding genoten per voltijdse equivalent (13 uur op 30 juni 2014). De gemiddelde leeftijd bedraagt 40 jaar, lager dan die op 30 juni 2014 (41 jaar).

Aedifica valt onder de paritaire comités 100 (arbeiders) en 200 (bedienden). Het niveau van de bezoldiging die Aedifica aan haar medewerkers aanbiedt, houdt rekening met het marktniveau voor gelijkaardige functies. Tijdens het boekjaar 2014/2015 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 beoordelingsgesprek per jaar. Een dergelijk gesprek beoogt een brede evaluatie van de relatie tussen de GVV en haar medewerkers.

## 14.3 Ethische en maatschappelijke aspecten

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

De investeringen van Aedifica beantwoorden aan de verschillende noden van de bevolking op vlak van huisvesting. Aedifica draagt onder andere bij aan de vernieuwing van sommige stadswijken (zoals bijvoorbeeld door de renovatie van het gebouw 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, Frankfurt) en draagt zo bij tot de promotie van buitenlandse investeringen in de Belgische kapitaalmarkt.

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

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 gereguleerde markt, geeft Aedifica een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding

### 15.1 De kapitaalstructuur

#### 15.1.1 Onderschreven en volgestort kapitaal

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 30 juni 2015 bedraagt het kapitaal 370.640.990,50 €. Het wordt vertegenwoordigd door 14.045.931 aandelen, die ieder 1/14.045.931<sup>ste</sup> van het kapitaal vertegenwoordigen.

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

Alle houders van Aedifica-aandelen hebben gelijke rechten en plichten, met eventuele uitzondering van het recht op dividend dat kan worden aangepast naar aanleiding van de uitgifte van nieuwe aandelen. De 3.121.318 nieuwe aandelen die werden uitgegeven op 29 juni 2015 hebben geen recht op het dividend van het boekjaar 2014/2015, maar nemen vanaf het begin van het boekjaar 2015/2016 deel in de winsten van de vennootschap.

Aangaande deze rechten en plichten past het in de eerste plaats te verwijzen naar de op Aedifica toepasselijke regelgeving: het Wetboek van Vennootschappen, de wet van



**Ter Venne**  
Huisvesting voor senioren -  
Sint-Martens-Latem  
(België)

12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen. Tevens moet verwezen worden naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in de statuten (zie sectie 4 van het hoofdstuk “permanente documenten” van dit jaarlijks financieel verslag).

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

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

Teneinde aan (potentiële) beleggers in aandelen van Aedifica een afdoende liquiditeit te waarborgen, voorziet artikel 21 van de hierboven aangehaalde wet van 12 mei 2014 erin dat de aandelen van Aedifica worden toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Alle 14.045.931 Aedifica-aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt).

### 15.3 Bijzondere zeggenschapsrechten

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

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

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

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

Op 30 juni 2015 bezat Aedifica geen eigen aandelen.

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

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

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

#### 15.7.1 Benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan

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. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 (vermits op de buitengewone algemene vergadering van 6 oktober 2015 het vereiste aanwezigheidsquorum waarschijnlijk niet behaald zal worden) zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld de maximale duur van de mandaten op te trekken tot 4 jaar.

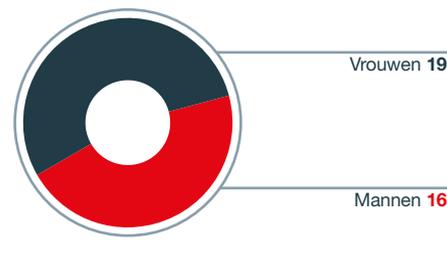
Het mandaat van de uittreedende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in de nieuwe benoemingen voorziet.

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

34

voltijdse equivalenten

### Genderdiversiteit bij Aedifica



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

### 15.7.2 Statutenwijzigingen

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

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

Volgens artikel 6.4 van de statuten is het de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximumbedrag van 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 2.981.559,18 €.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 (vermits op de buitengewone algemene vergadering van 6 oktober 2015 het vereiste aanwezigheidsquorum waarschijnlijk niet behaald zal worden) zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld het toegelaten kapitaal te verhogen tot 370.000.000,00 €.

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 2015 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 die met BNP Paribas Fortis werden gesloten), de kredietovereenkomsten van 24 oktober 2011, 25 juni 2012, 4 april 2013, 28 april 2014 en 8 oktober 2014 (bilaterale kredietlijnen die met ING België werden gesloten) en de kredietovereenkomst van 7 mei 2013 (bilaterale kredietlijn die werden gesloten met Bank Degroof werden gesloten) bevatten een clausule die bepaalt dat in geval van een wijziging van de controle over Aedifica alle door Aedifica op grond van deze overeenkomsten verschuldigde bedragen, in hoofdsom, interest, commissielonen, kosten en bijhorigheden, onmiddellijk en zonder opzegging opeisbaar zijn en dat alle verbintenissen die nog door de ban-

ken 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 clausule 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 moederverenootschap Bayerische Landesbank), bevat een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt. De controle wordt beschreven met verwijzing naar de deelneming in het kapitaal van Aedifica (meer dan 50%) of met verwijzing naar het recht of de mogelijkheid om, direct of indirect, het beheer van de vennootschap of de samenstelling van de meerderheid van haar raad van bestuur te controleren. De kredietovereenkomst die op 30 juni 2015 met Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe ("CENFE") is gesloten, die op 23 juli 2015 van kracht wordt en waarmee CENFE het door Bayerische Landesbank verleende krediet overneemt, bevat een identieke clausule.

De kredietovereenkomsten die op 6 juni 2014 en 13 november 2014 met Banque européenne du Crédit Mutuel werden gesloten, bevatten een clausule van opzegging van het krediet indien er een wezenlijke verandering van controle van Aedifica plaatsvindt ten voor-



**Hestia**  
Huisvesting voor senioren -  
Wemmel (België)

dele van een of meerdere investeerders die in onderling overleg handelen, waarbij “controle” en “onderling overleg” worden gedefinieerd door verwijzing naar het Wetboek van Vennootschappen.

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

#### **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 GWV bestaat uit drie niet-uitvoerende bestuurders, van wie twee die beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria van artikel 526 ter van het Wetboek van Vennootschappen. Zowel Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard als Mevrouw Hilde Laga:

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

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

7° zijn in de voorbije drie jaar geen vennoot of werknemer geweest van een externe auditor van Aedifica of van een vennootschap of persoon verbonden aan Aedifica;

8° zijn geen uitvoerend lid van het bestuursorgaan van een andere vennootschap waarin de heer Stefaan Gielens en/of de heer Jean Kotarakos 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 106 tot 121 van dit jaarlijks financieel verslag.

Opgemaakt te Brussel op 2 september 2015.

# EPRA<sup>1</sup>

12,5%

gewicht in de Belgische  
EPRA-index

2%

EPRA Leegstandsgraad

2,39 €/aandeel

EPRA Resultaat

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



# EPRA

Sinds 18 maart 2013 is het Aedifica-aandeel opgenomen in de "FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index". Bij het laatste kwartaalzicht 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 350 miljard € vastgoed. De EPRA-indexen zijn een wereldwijde benchmark en de meest gebruikte investeringsindex voor beursgenoteerd vastgoed; de indexen zijn samengesteld uit meer dan 95 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van meer dan 195 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

Aedifica is opgenomen in de Europese index met een gewicht van ongeveer 0,3% en in de Belgische index met een gewicht van ongeveer 12,5%.

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](http://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.

Op 24 september 2014 heeft Aedifica de "EPRA Silver Award" en de "EPRA Most Improved Award" gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2012/2013.



Op 9 september 2015 heeft Aedifica de "EPRA Gold Award" gewonnen voor het jaarlijks financieel verslag 2013/2014. Aedifica sluit zo aan bij de kopgroep van de 106 geëvalueerde vennootschappen.



“De opname in de EPRA-index is altijd een doelstelling geweest die werd behaald in 2013. 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 2015 | 30 juni 2014 |
|--|--------------|--------------|
| EPRA Resultaat (in €/aandeel)                                    | 2,39         | 2,05         |
| EPRA NAW (in €/aandeel)  | 45,46        | 40,55        |
| EPRA NNNAW (in €/aandeel)  | 42,44        | 36,61        |
| EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)                       | 5,1          | 5,2          |
| EPRA Aangepast NIR (in %)  | 5,1          | 5,2          |
| EPRA Bezettingsgraad (in %)                                      | 2            | 2            |
| EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %) | 22           | 23           |
| EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %) | 22           | 22           |

### Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

|  |             | 30 juni 2015 | 30 juni 2014 |
|--|-------------|--------------|--------------|
| <b>EPRA Resultaat</b>  | x €1.000    | 25.499       | 20.315       |
| Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten  | € / aandeel | 2,39         | 2,05         |
| <b>EPRA NAW</b>  | x €1.000    | 638.518      | 415.561      |
| 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 | 45,46        | 40,55        |
| <b>EPRA NNNAW</b>  | x €1.000    | 596.052      | 375.220      |
| EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen   | € / aandeel | 42,44        | 36,61        |
| <b>EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)</b>   | %           | 5,1          | 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 |             |              |              |
| <b>EPRA Aangepast NIR</b>  | %           | 5,1          | 5,2          |
| Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuïteiten en andere huurvoordelen   |             |              |              |
| <b>EPRA Bezettingsgraad</b>  | %           | 2            | 2            |
| Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille   |             |              |              |
| <b>EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)</b>   | %           | 22           | 23           |
| 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  |             |              |              |
| <b>EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)</b>   | %           | 22           | 22           |
| 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 2015  | 30 juni 2014  |
|---|---------------|---------------|
| <b>IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekeningen</b>          | <b>45.165</b> | <b>21.385</b> |
| <b>Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen:</b>   |               |               |
| (i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop         | -19.259       | -3.816        |
| (ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen  | -428          | 0             |
| (iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop                                   | 0             | 0             |
| (iv) Taks op resultaat op verkoop   | 0             | 0             |
| (v) Negatieve goodwill / depreciatie van goodwill   | 0             | 0             |
| (vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten | -374          | 2.990         |
| (vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)            | 0             | 0             |
| (viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties   | 395           | -244          |
| (ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures                                      | 0             | 0             |
| (x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties  | 0             | 0             |
| <b>EPRA Resultaat (aandeelhouders van de groep)</b>   | <b>25.499</b> | <b>20.315</b> |
| Aantal aandelen   | 10.658.981    | 9.917.093     |
| <b>EPRA Resultaat per aandeel (EPRA EPS in €/aandeel)</b>                                       | <b>2,39</b>   | <b>2,05</b>   |

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

|  | 30 juni 2015   | 30 juni 2014   |
|--|----------------|----------------|
| <b>NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)</b>   | <b>598.270</b> | <b>377.602</b> |
| <b>NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>                              | <b>42,59</b>   | <b>36,84</b>   |
| Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten             | 0              | 0              |
| <b>Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten</b> | <b>598.270</b> | <b>377.602</b> |
| 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   | 37.923         | 38.203         |
| (v.a) Uitgestelde belastingen  | 2.325          | -244           |
| (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              |
| <b>EPRA NAW (aandeelhouders van de groep)</b>  | <b>638.518</b> | <b>415.561</b> |
| Aantal aandelen  | 14.045.931     | 10.249.083     |
| <b>EPRA NAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b>   | <b>45,46</b>   | <b>40,55</b>   |

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

|  | 30 juni 2015   | 30 juni 2014   |
|--|----------------|----------------|
| <b>EPRA NAW (aandeelhouders van de groep)</b>                  | <b>638.518</b> | <b>415.561</b> |
| Toe te voegen:   |                |                |
| (i) Reële waarde van de financiële instrumenten                | -37.923        | -38.203        |
| (ii) Reële waarde van de schuld                                | -2.218         | -2.382         |
| (iii) Uitgestelde belastingen                                  | -2.325         | 244            |
| <b>EPRA NNNAW (aandeelhouders van de groep)</b>                | <b>596.052</b> | <b>375.220</b> |
| Aantal aandelen  | 14.045.931     | 10.249.083     |
| <b>EPRA NNNAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)</b> | <b>42,44</b>   | <b>36,61</b>   |

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

|  | 30 juni 2015              |                      |                  |                  |                              |                  |
|--|---------------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------------------|------------------|
|  | Huisvesting voor senioren | Appartementsgebouwen | Hotels en andere | Niet toewijsbaar | Transacties tussen segmenten | Totaal           |
| Vastgoedbeleggingen in reële waarde                                | 694.467                   | 214.461              | 72.696           | 21.734           | 0                            | 1.003.358        |
| Activa bestemd voor verkoop (+)                                    | 1.805                     | 0                    | 0                | 0                | 0                            | 1.805            |
| Projectontwikkelingen (-)  | 0                         | 0                    | 0                | -21.734          | 0                            | -21.734          |
| <b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde</b>          | <b>696.272</b>            | <b>214.461</b>       | <b>72.696</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>                     | <b>983.429</b>   |
| Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)                 | 23.969                    | 5.825                | 2.123            | 0                | 0                            | 31.917           |
| <b>Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>   | <b>720.241</b>            | <b>220.286</b>       | <b>74.819</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>                     | <b>1.015.346</b> |
| Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)                             | 41.038                    | 11.866               | 4.538            | 0                | 0                            | 57.442           |
| Vastgoedkosten <sup>1</sup> (-)                                    | -306                      | -4.441               | -42              | -473             | -115                         | -5.377           |
| <b>Geannualiseerde nettohuurinkomsten</b>                          | <b>40.732</b>             | <b>7.425</b>         | <b>4.496</b>     | <b>-473</b>      | <b>-115</b>                  | <b>52.065</b>    |
| Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+) | 0                         | 0                    | 0                | 0                | 0                            | 0                |
| <b>Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten</b>         | <b>40.732</b>             | <b>7.425</b>         | <b>4.496</b>     | <b>-473</b>      | <b>-115</b>                  | <b>52.065</b>    |
| <b>EPRA NIR (in %)</b>   | <b>5,7</b>                | <b>3,4</b>           | <b>6,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>-</b>                     | <b>5,1</b>       |
| <b>EPRA aangepast NIR (in %)</b>                                   | <b>5,7</b>                | <b>3,4</b>           | <b>6,0</b>       | <b>0,0</b>       | <b>-</b>                     | <b>5,1</b>       |

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

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 2015              |                           |  |                                      |   |                            |                             |
|---|---------------------------|---------------------------|--|--------------------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|
|   | Bruto huur-inkomsten      | Nettohuur-inkomsten       | Huurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> ) | Contractuele huurgelden <sup>3</sup> | Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand | Geschatte huurwaarde (GHW) | EPRA Leegstandsgraad (in %) |
| <b>Segment</b>  |                           |                           |  |                                      |   |                            |                             |
| Huisvesting voor senioren   | 34.081                    | 33.828                    | 340.400                                    | 41.038                               | 0                                       | 45.803                     | 0                           |
| Appartementsgebouwen  | 11.900                    | 6.959                     | 101.626                                    | 11.866                               | 1.118                                   | 12.356 <sup>4</sup>        | 9                           |
| Hotels en andere  | 3.986                     | 3.949                     | 37.377                                     | 4.538                                | 32                                      | 4.264                      | 1                           |
| Niet toewijsbaar  | 0                         | -473                      |  |                                      |   |                            |                             |
| Transacties tussen segmenten  | -114                      | -115                      |  |                                      |   |                            |                             |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>                    | <b>49.853</b>             | <b>44.148</b>             | <b>479.403</b>                             | <b>57.442</b>                        | <b>1.150</b>                            | <b>62.423</b>              | <b>2</b>                    |
| <b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b> |                           |                           |  |                                      |   |                            |                             |
| Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2014/2015                  | 0                         | 0                         |  |                                      |   |                            |                             |
| Gebouwen bestemd voor verkoop                                       | 0                         | 0                         |  |                                      |   |                            |                             |
| Andere aanpassingen   | 0                         | 0                         |  |                                      |   |                            |                             |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>                    | <b>49.853<sup>1</sup></b> | <b>44.148<sup>2</sup></b> |  |                                      |   |                            |                             |
|   | 30 juni 2014              |                           |  |                                      |   |                            |                             |
|   | Bruto huur-inkomsten      | Nettohuur-inkomsten       | Huurbare oppervlaktes (in m <sup>2</sup> ) | Contractuele huurgelden <sup>3</sup> | Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand | Geschatte huurwaarde (GHW) | EPRA Leegstandsgraad (in %) |
| <b>Segment</b>  |                           |                           |  |                                      |   |                            |                             |
| 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 <sup>4</sup>        | 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                      |  |                                      |   |                            |                             |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>                    | <b>40.613</b>             | <b>35.591</b>             | <b>376.065</b>                             | <b>45.714</b>                        | <b>1.010</b>                            | <b>49.359</b>              | <b>2</b>                    |
| <b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b> |                           |                           |  |                                      |   |                            |                             |
| Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2013/2014                  | 0                         | 0                         |  |                                      |   |                            |                             |
| Gebouwen bestemd voor verkoop                                       | 0                         | 0                         |  |                                      |   |                            |                             |
| Andere aanpassingen   | 0                         | 0                         |  |                                      |   |                            |                             |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>                    | <b>40.613<sup>1</sup></b> | <b>35.591<sup>2</sup></b> |  |                                      |   |                            |                             |

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 2014 of op 30 juni 2015 waren getekend.

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

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

|   | 30 juni 2015                                     |               |          |                | 30 juni 2014                    |  | Evolutie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille |
|---|--|---------------|----------|----------------|---------------------------------|--|--|
|   | Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille | Acquisities   | Verkoop  | In exploitatie | Nettohuurinkomsten <sup>1</sup> | Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille |  |
| <b>Segment</b>  |  |               |          |                |                                 |  |  |
| Huisvesting voor senioren   | 20.655   | 10.058        | 0        | 3.115          | 33.828                          | 20.504   | 1  |
| Appartementsgebouwen  | 6.564  | 395           | 0        | 0              | 6.959                           | 6.837  | -4   |
| Hotels en andere  | 3.949  | 0             | 0        | 0              | 3.949                           | 4.094  | -4   |
| Niet toewijsbaar  | -473   | 0             | 0        | 0              | -473                            | -69  | -  |
| Transacties tussen segmenten  | -115   | 0             | 0        | 0              | -115                            | -106   | -  |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>                    | <b>30.580</b>                                    | <b>10.453</b> | <b>0</b> | <b>3.115</b>   | <b>44.148</b>                   | <b>31.260</b>                                    | <b>-2</b>  |
| <b>Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS</b> |  |               |          |                |                                 |  |  |
| Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2014/2015                  |  |               |          |                | 0                               | 0  |  |
| Gebouwen bestemd voor verkoop                                       |  |               |          |                | 0                               | 0  |  |
| Andere aanpassingen   |  |               |          |                | 0                               | 0  |  |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>                    |  |               |          |                | <b>44.148</b>                   | <b>31.260</b>                                    |  |

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 2015     |                             |                 |                         |
|---|------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------------|
|   | Reële waarde     | Variatie in de reële waarde | EPRA NIR (in %) | Omslagpercentage (in %) |
| <b>Segment</b>  |                  |                             |                 |                         |
| Huisvesting voor senioren                               | 696.272          | 13.343                      | 5,7             | 10                      |
| Appartementsgebouwen                                    | 214.461          | 1.061                       | 6,6             | -5 <sup>1</sup>         |
| Hotels en andere  | 72.696           | 125                         | 6,0             | -7                      |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>        | <b>983.429</b>   | <b>14.529</b>               | <b>5,1</b>      | <b>6</b>                |
| <b>Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans</b> |                  |                             |                 |                         |
| Projectontwikkelingen                                   | 21.734           | 4.730                       |                 |                         |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>        | <b>1.005.163</b> | <b>19.259</b>               |                 |                         |

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

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

## Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

|  | 30 juni 2015                                       |  |  |   |                       |
|--|--|--|--|---|-----------------------|
| Segment  | Gemiddelde resterende duur <sup>1</sup> (in jaren) | Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (x1.000€) |  |   |                       |
|  |  | Op hoogstens één jaar  | Op meer dan één jaar en minder dan twee jaar | Op meer dan twee jaar en minder dan vijf jaar | Op meer dan vijf jaar |
| Huisvesting voor senioren                        | 24   | 0  | 0  | 0   | 41.101                |
| Appartementsgebouwen                             | 4  | 8.796  | 2.687  | 0   | 600                   |
| Hotels en andere                                 | 28   | 89   | 54   | 0   | 4.115                 |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie</b> | <b>20</b>  | <b>8.885</b>   | <b>2.741</b>                                 | <b>0</b>                                      | <b>45.816</b>         |

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

## Vastgoed gebouwd of ontwikkeld (in miljoen €)

|        | 30 juni 2015      |                                 |                                      |                            |                          |  |                |               |
|--------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------|---------------|
|        | Huidige kostprijs | Geschatte toekomstige kostprijs | Te activeren intercalaire interesten | Geschatte totale kostprijs | Geplande afwerkingsdatum | Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> ) | % Voorverhuurd | GHW na afloop |
| Totaal | 21                | 118                             | 2                                    | 138                        | 2018/2019                | ± 67.000                                   | 95             | 8             |

|        | 30 juni 2014      |                                 |                                      |                            |                          |  |                |               |
|--------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------|---------------|
|        | Huidige kostprijs | Geschatte toekomstige kostprijs | Te activeren intercalaire interesten | Geschatte totale kostprijs | Geplande afwerkingsdatum | Verhuurde oppervlakte (in m <sup>2</sup> ) | % Voorverhuurd | GHW na afloop |
| Totaal | 19                | 205                             | 3                                    | 228                        | 2017/2018                | ±112.000                                   | 96             | 13            |

De verdeling van deze projecten wordt in sectie 4.2. van het vastgoedverslag hierbij gegeven.

## EPRA Kostratio's (x1.000 €)

|  | 30 juni 2015   | 30 juni 2014  |
|--|----------------|---------------|
| <b>Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten</b>       | <b>-10.881</b> | <b>-9.524</b> |
| Met verhuur verbonden kosten   | -50            | -62           |
| Recuperatie van vastgoedkosten   | 32             | 36            |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen         | -1.563         | -1.510        |
| Technische kosten  | -1.071         | -933          |
| Commerciële kosten   | -492           | -549          |
| Kosten en taksen van niet verhuurde goederen   | -131           | -162          |
| Beheerkosten vastgoed  | -892           | -717          |
| Andere vastgoedkosten  | -1.588         | -1.187        |
| Algemene kosten van de vennootschap  | -5.355         | -4.202        |
| Andere operationele opbrengsten en kosten  | 229            | 32            |
| <b>EPRA Kosten (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A)</b>                        | <b>-10.881</b> | <b>-9.254</b> |
| Kosten en taksen van niet verhuurde goederen   | 131            | 162           |
| <b>EPRA Kosten (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B)</b>                        | <b>-10.750</b> | <b>-9.092</b> |
| <b>Brutohuurinkomsten (C)</b>  | <b>49.903</b>  | <b>40.675</b> |
| <b>EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)</b>                   | <b>22 %</b>    | <b>23 %</b>   |
| <b>EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)</b>                   | <b>22 %</b>    | <b>22 %</b>   |
| Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures) | 20             | 30            |

Aedifica activeert interne architectkosten.

# VASTGOEDVERSLAG

5,8%

gemiddeld brutorendement  
in reële waarde

20 jaar

gemiddelde resterende duur  
van de huurovereenkomsten

12%

deel van de portefeuille  
in Duitsland

1 miljard €

reële waarde van  
vastgoedbeleggingen



# VASTGOEDVERSLAG

## 1. De vastgoedmarkt

Bij de lectuur van secties 1.1 en 1.3.1 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 2015.

### 1.1 De residentiële markt<sup>1</sup>

De omzet op de residentiële secundaire markt kent einde 2014 een opstoot in Vlaanderen omwille van de aangekondigde wijziging van de woonbonus: de verkoop onder registratierechten van eengezinswoningen, appartementen en bouwgronden stijgt met omtrent 6% tot 31,2 miljard EUR. De strengere kredietpolitiek van de financiële instellingen ten gevolge van de Bazel III-richtlijnen weegt echter steeds meer door op de activiteit. Een tweede fenomeen dat zich in de loop van 2014 doorzette was de verdere 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 2014 verder af, van 3,7% tijdens het eerste semester tot 2,7% op het einde van het jaar. De inflatie kent echter een nog sterkere krimp en startte met 1,14% in januari om af te glijden tot zelfs -0,38% in december. Dit betekent dat de reële rente, het verschil tussen beide, opliep van 2,56% in januari tot 3,08% in december en begin 2015 verder oploopt tot 3,4%. Tussen oktober 2010 en oktober 2012 situeerde deze reële rente zich nog quasi de hele tijd onder 1%.

Wat aantal verkopeningen van bestaande woningen betreft sluit 2014 af als een topjaar. Dit is echter misleidend: tijdens de eerste drie kwartalen erodeerde de activiteit

1. Op 24 juni 2015 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

verder zoals in 2012 en 2013 en dit lijkt ons de fundamentele trend. In het vierde trimester zorgde de omschakeling naar een nieuwe afgezwakte versie van de woonbonus in Vlaanderen echter voor een ware stormloop: vergeleken met het vierde trimester 2014 werden 6500 (+30%) meer eengezinswoningen en 2600 (+18%) meer appartementen verkocht.

Hetzelfde beeld geldt voor het aantal begonnen en vergunde woonegelegenheden: een forse opstoot in Vlaanderen met bijvoorbeeld +22% begonnen appartementen verhuult de overigens zwakke cijfers. Opvallend is dat in 2014 ook in Wallonië voor het eerst meer appartementen worden vergund door eengezinswoningen (6327 t.o.v. 5711). Hier speelt reconversie van de oude industriële sites tot woningen in de regio Luik de hefboom.

Als we de som maken van enerzijds de verkopeningen van bestaande en anderzijds de begonnen eengezinswoningen en appartementen dan behelst dit in 2014 in Vlaanderen 44 huishoudens per duizend zoals in 2006 (44,5), in Wallonië 28 tegenover 35 in 2007 en in Brussel 26 tegenover 32 in 2006. De vraag naar huurwoningen kent een forse toename en steeds meer gezinnen met een hoger inkomen begeven zich voor langere termijn op de huurmarkt. De prijzen blijven nog positief evolueren: in 2014 noteren we nog een stijging met 0,7% voor de eengezinswoningen, met 1,1% voor de appartementen en met 1,9% voor de bouwgronden. Enkel de appartementen in Brussel en Wallonië registreren een lichte daling (-1%), terwijl ze in het Vlaamse hinterland een verdere opstoot kennen met 2,6%.

Tussen 1983 en 2014 zijn de prijzen voor woonhuizen vermenigvuldigd met x 6,46 wat gemiddeld een cumulatieve jaarlijkse stijging oplevert met 6,2% tegenover een gemiddelde inflatie met 2,15%. Als we de belangrijkste multiplicatoren bekijken zien we tijdens deze periode enerzijds de stijging van de consumptieprijs index (+93,21%) en van de koopkracht (excl. Inflatie) van de gezinnen (+57,58%). Anderzijds de stijging van de ontleningscapaciteit door de daling van de intrestvoeten (+98,60%) en de evolutie van de looptijd van de lening (+9,83%). Als we deze vier factoren met elkaar vermenigvuldigen (1,9321 x 1,5758 x 1,9860 x 1,0983) levert dit als resultaat dat de index 100 in 1983 is geëvolueerd tot 664 in 2014 of amper 2,8% boven de vastgestelde prijsevolutie bij de verkopeningen (646). Over 101 jaar beschouwd (1913-2014) zijn de prijzen voor eengezinswoningen vermenigvuldigd met een factor van x 791 wat een vergelijkbare cumulatieve jaarlijkse stijging brengt van 6,83% tegenover een gemiddelde inflatie van 5,54%.



+1,1%

stijging van de prijzen van de appartementen in België

# > 3.000 eenheden

stijging van het aantal ROB en RVT-bedden in 2014 in België

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

Het belangrijkste knelpunt, nu de financiële instellingen eerder voor leningen opteren omtrent 80% van de aankoopsprijs, is het noodzakelijke startkapitaal. Rekening houdend met registratierechten en overige transactiekosten kunnen we vooropstellen dat de koper over omtrent 30% van de aankoopsprijs 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 klassiekere 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. Hoofdzaak 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.

Gelet op de eerder korte termijn van de verhuringen en het beoogde cliënteel (expats) is deze verhuringsactiviteit veel gevoeliger voor de economische cycli. In de huidige marktomstandigheden is er minstens 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 bepaalde gevallen in een regelgevend kader voor toeristische logies wordt opgenomen (Ordonnantie van 8 mei 2014 betreffende het toeristische logies).

# 880.000 bedden

in rustoorden in Duitsland

## 1.3 De markt van de huisvesting voor senioren

### 1.3.1 België<sup>1</sup>

In België is het totaal aantal ROB en RVT-bedden tussen 01/01/2014 en 29/05/2015 toegenomen met 3000 eenheden tot 137.299. Volgens de meeste studies blijft deze groei echter aan de ondergrens van wat als jaarlijkse bijkomende behoefte wordt vooropgesteld. Bij vele studies wordt echter enkel uitgegaan van de groeivoorzichten van bvb het aantal 65-plussers dat tussen 2013 en 2030 zal groeien van 17 naar 22% van de bevolking. Het aandeel van de zelf-redzamen binnen deze categorie neemt echter ook sterk toe, zodat het aantal zorg-behoevenden minder sterk toeneemt. Uit een Nederlandse studie (CBS) kan 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 7700 eenheden gestegen. De privé VZW neemt hierin het leeuwenaandeel met ruim 60%. Ander opvallend gegeven is dat het aantal ROB-bedden stelselmatig daalde van 93.056 in 1997 tot 62.545 in 2012 sindsdien licht te stijgen tot 65285 eenheden.

Zorgvastgoed als lange termijn investering wekt steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overkomsten 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 t.o.v. 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 zich ingrepen 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 als waarde van een gebouw dat over afzienbare tijd niet meer aan de normen beantwoordt? Als het in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gelegen is, de bekende blauwe zone: welke mogelijkheden tot herbesteding resten er? Als de exploitatie niet meer voldoende rendabel blijkt door een vermindering van de overheidstussenkomsten, 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 exploitatie gerelateerde wijzigingen en tendensen zijn voor de investeerder cruciaal.

Het valt toe te juichen dat vanuit diverse overheden impulsen komen om in te perken dat nog individuele kamers als investeringsobject aangeboden worden. Mede-eigendom zoals bij appartementen komt voor zorgvastgoed hiermee gelukkig op een dood spoor. Behalve 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 wetgeving niet alleen overgenomen door de verschillende 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 tezelfdertijd een aanhoudende neerwaartse druk op de rentevoeten worden de bruto-huurendementen steeds lager. Thans worden reeds transacties, met triple net huurcontracten van langere duur, afgesloten aan huurrendementen van minder dan 5%. De noodzakelijkheid aan 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

gemeenschappelijk kunnen aangeboden worden zoals voeding, ontvangst,... 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 brengt de complementariteit nieuwe mogelijkheden aan ook voor lokale projecten.

### 1.3.2 Duitsland<sup>1</sup>

#### 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 winsttoegmerk (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 2015. 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 gevrijwaard is door demografische tendensen.

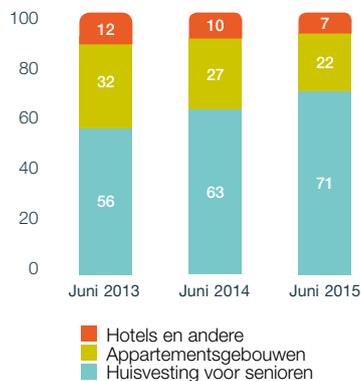
Het transactievolume van rustoorden bedroeg ca. 811 miljoen € in 2014 waarvan ongeveer 43% portefeuilletransacties waren. Opvallend is dat ca. 310 miljoen € van het totale transactievolume van buitenlandse investeerders afkomstig is, hetzij 38%. We mogen aannemen dat dit volume geëvenaard zal worden in 2015, niet in het minst omwille van de stijgende multiplicators die steeds vaker hoger zijn dan 15 keer de huurinkomsten.

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%).

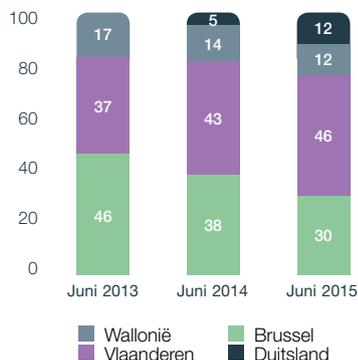


# 3. ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2015

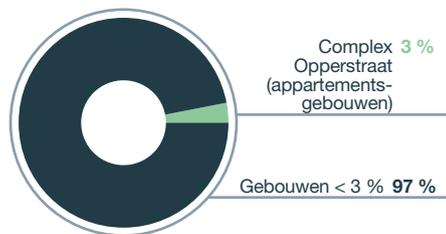
3.1. Verdeling per sector in reële waarde (%)



3.2. Geografische verdeling in reële waarde (%)

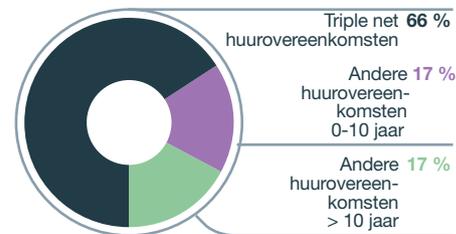


3.3. Verdeling per gebouw (in reële waarde)

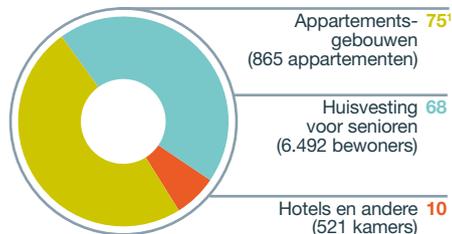


**Geen**  
enkel gebouw vertegenwoordigt  
**meer dan 3%**  
van de geconsolideerde activa

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



3.4. Aantal gebouwen per activiteitssector

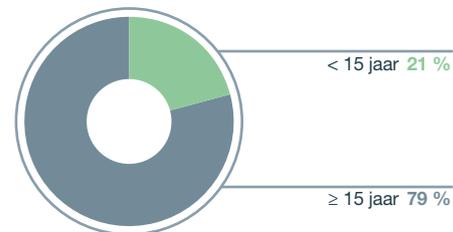


1. Er wordt rekening gehouden met elk afzonderlijk gebouw in elk complex. In de tabel in sectie 4.1 hierna staan al de gebouwen per complex op één lijn.

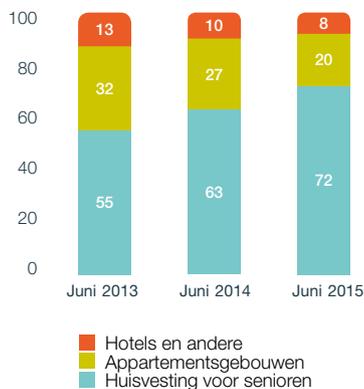
**20 jaar**  
gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten

**153**  
gebouwen

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



### 3.7 Verdeling van de contractuele huurgelden per activiteitensector (%)



**98 %**

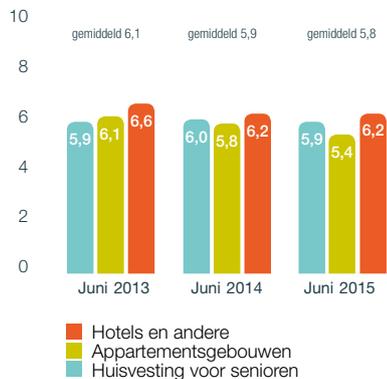
algemene bezettingsgraad  
op 30 juni 2015

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

|                                  | 30 juni 2015 | 30 juni 2014 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Huisvesting voor senioren</b> | <b>73%</b>   | <b>63%</b>   |
| <b>België</b>                    | <b>58%</b>   | <b>57%</b>   |
| Senior Living Group <sup>1</sup> | 15%          | 16%          |
| Armonea                          | 13%          | 13%          |
| Orpea                            | 11%          | 14%          |
| Soprim@                          | 8%           | 10%          |
| Oase                             | 5%           | 2%           |
| Vulpia                           | 3%           | 0%           |
| Time for Quality                 | 1%           | 0%           |
| Andere operatoren                | 2%           | 2%           |
| <b>Duitsland</b>                 | <b>15%</b>   | <b>6%</b>    |
| Residenz-Gruppe Bremen           | 8%           | 0%           |
| AGO                              | 3%           | 3%           |
| Schloss Bensberg Management      | 2%           | 0%           |
| Senator                          | 1%           | 2%           |
| Volkssolidarität                 | 1%           | 1%           |
| <b>Hotels en andere</b>          | <b>7%</b>    | <b>9%</b>    |
| Martin's Hotels                  | 5%           | 6%           |
| Different Hotel Group            | 2%           | 3%           |
| <b>Andere huurders</b>           | <b>20%</b>   | <b>28%</b>   |
| <b>Totaal</b>                    | <b>100%</b>  | <b>100%</b>  |

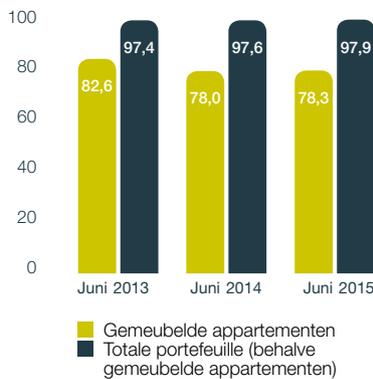
1. Korian-Medica-groep.

### 3.9. Brutorendement per activiteitensector in reële waarde<sup>1</sup> (%)



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

### 3.10. Bezettingsgraad<sup>1</sup> (%)

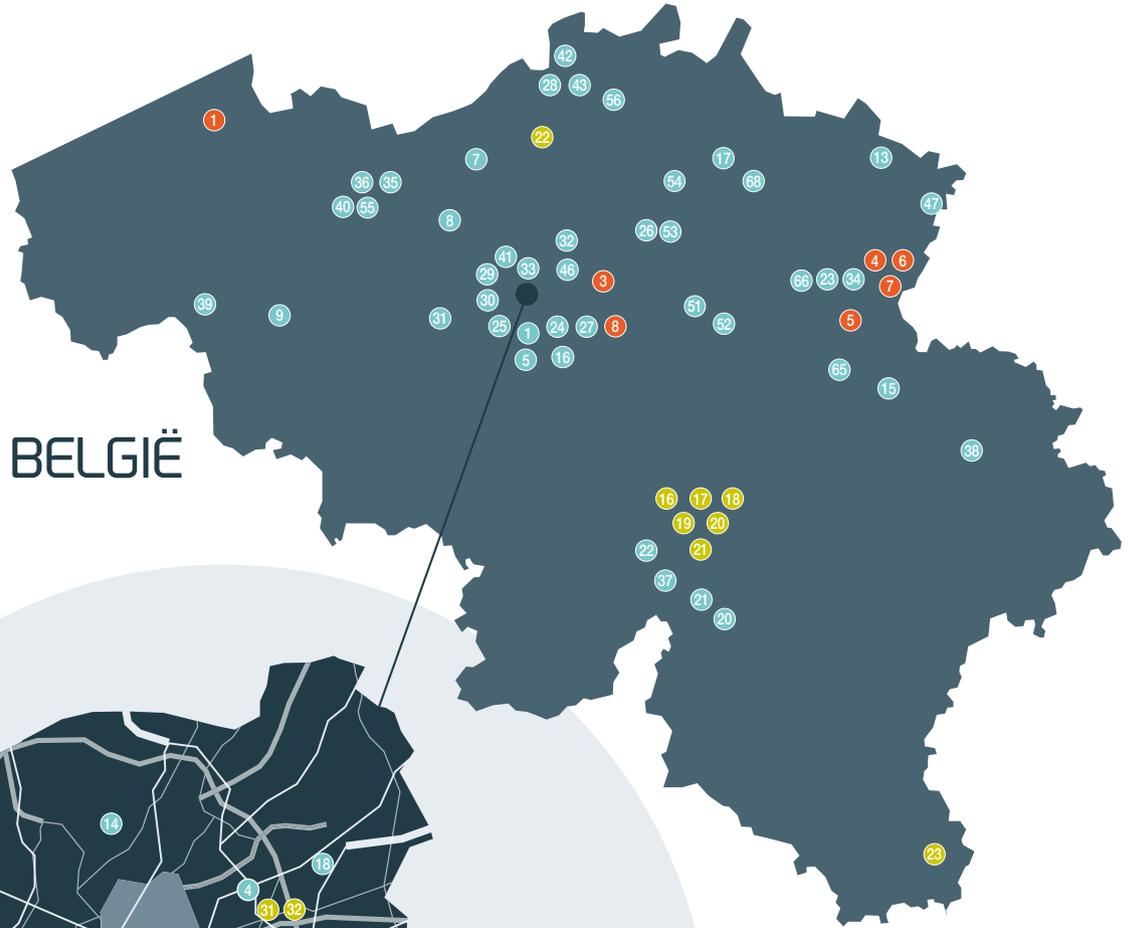


1. Zie lexicon.

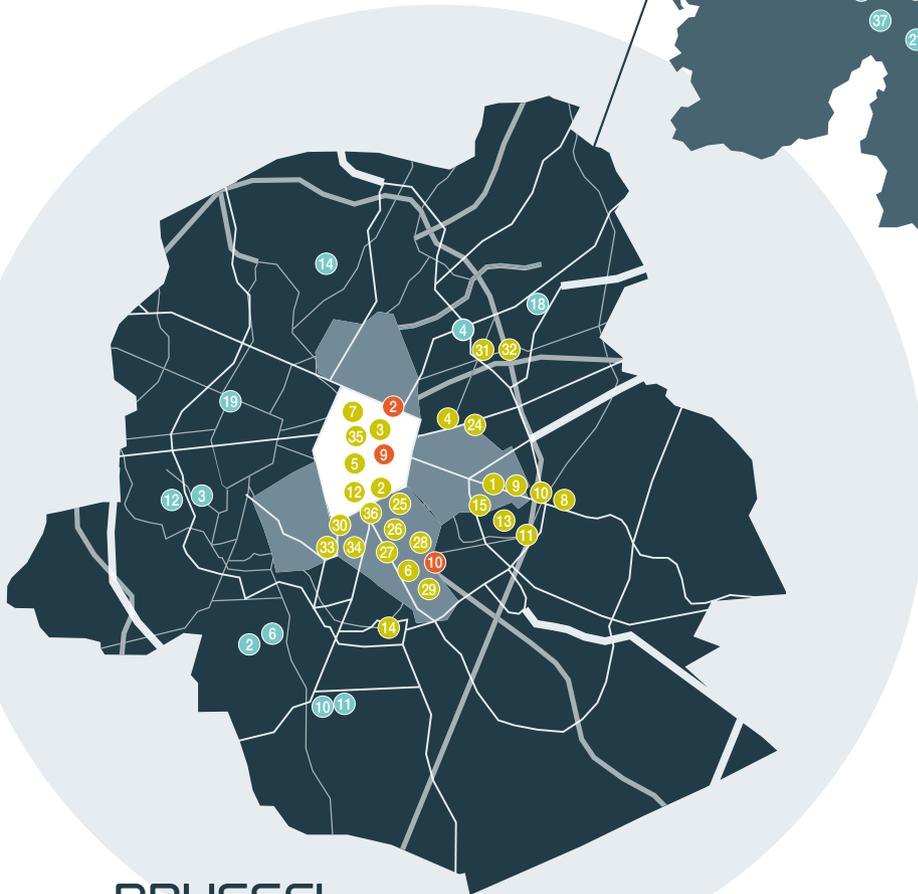
### 3.11 Vastgoedportefeuille in verzekerde waarde

De vastgoedbeleggingen van Aedifica zijn verzekerd voor een waarde van 842 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen, en met uitsluiting van de grond), hetzij 573 miljoen € voor de huisvesting voor senioren, 192 miljoen € voor de appartementsgebouwen en 77 miljoen € voor de hotels en andere.

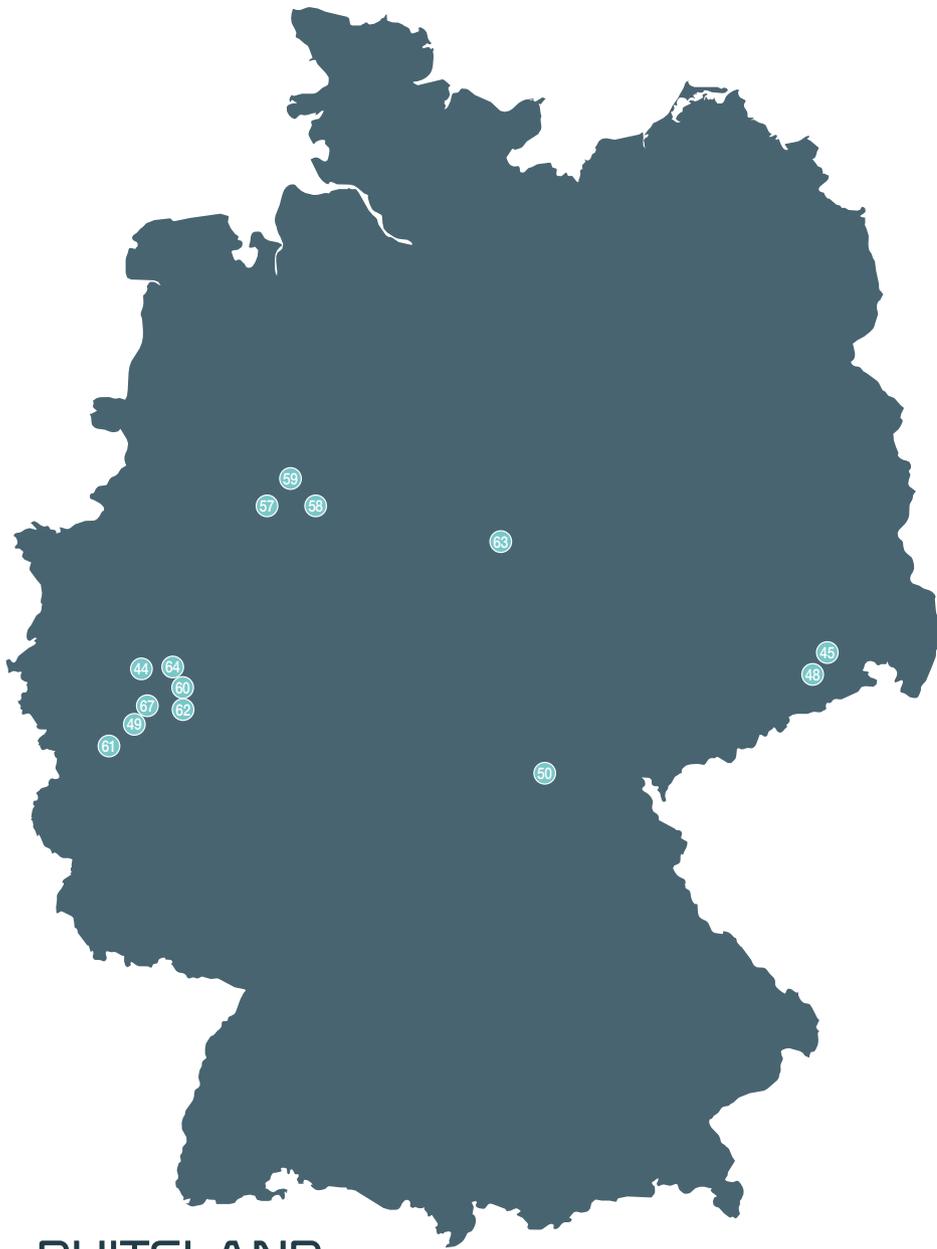
- Huisvesting voor senioren
- Appartementsgebouwen
- Hotels en andere



BELGIË



BRUSSEL



DUITSLAND

864 Mio€

reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in België

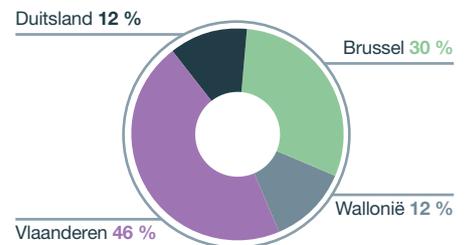
+28%

groeipercentage van de portefeuille sinds 2006

120 Mio€

reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in Duitsland

Geografische verdeling



# 4. SAMENVATTENDE TABEL VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN PER 30 JUNI 2015

## 4.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

|  | Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> | Residentiële oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Aantal residentiële eenheden | % Bezettingsgraad <sup>2</sup> | Contractuele huurgelden <sup>3</sup> | Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup> | Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup> |
|--|---|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| <b>Huisvesting voor senioren</b>                       |   |  |                              |                                |                                      |   |   |
| 1 Château Chenois<br>(B-1410 Waterloo)                 | 6.354   | 6.354                                      | 115                          | 100,0%                         | 859.500                              | 859.500   | 1.080.100                               |
| 2 New Philip<br>(B-1190 Brussel)                       | 3.914   | 3.914                                      | 111                          | 100,0%                         | 470.600                              | 470.600   | 571.800                                 |
| 3 Jardins de Provence<br>(B-1070 Brussel)              | 2.280   | 2.280                                      | 72                           | 100,0%                         | 386.300                              | 386.300   | 385.000                                 |
| 4 Bel Air<br>(B-1030 Brussel)                          | 5.350   | 5.350                                      | 161                          | 100,0%                         | 702.400                              | 702.400   | 807.700                                 |
| 5 Residentie Grange des Champs<br>(B-1420 Eigenbrakel) | 3.396   | 3.396                                      | 75                           | 100,0%                         | 415.600                              | 415.600   | 475.900                                 |
| 6 Residentie Augustin<br>(B-1190 Brussel)              | 4.832   | 4.832                                      | 94                           | 100,0%                         | 522.600                              | 522.600   | 571.900                                 |
| 7 Ennea<br>(B-9100 Sint-Niklaas)                       | 1.848   | 1.848                                      | 34                           | 100,0%                         | 188.400                              | 188.400   | 173.700                                 |
| 8 Kasteelhof<br>(B-9200 Dendermonde)                   | 3.500   | 3.500                                      | 81                           | 100,0%                         | 340.800                              | 340.800   | 486.100                                 |
| 9 Wielant<br>(B-8570 Ingoogem)                         | 4.834   | 4.834                                      | 104                          | 100,0%                         | 523.400                              | 523.400   | 678.900                                 |
| 10 Residentie Parc Palace<br>(B-1180 Brussel)          | 6.719   | 6.719                                      | 162                          | 100,0%                         | 1.215.700                            | 1.215.700   | 1.464.200                               |
| 11 Residentie Service<br>(B-1180 Brussel)              | 8.716   | 8.716                                      | 175                          | 100,0%                         | 1.250.500                            | 1.250.500   | 1.059.700                               |
| 12 Residentie Golf<br>(B-1070 Brussel)                 | 6.424   | 6.424                                      | 194                          | 100,0%                         | 751.400                              | 751.400   | 1.268.500                               |
| 13 Residentie Boneput<br>(B-3960 Bree)                 | 2.993   | 2.993                                      | 78                           | 100,0%                         | 443.400                              | 443.400   | 554.800                                 |
| 14 Residentie Aux Deux Parcs<br>(B-1090 Brussel)       | 1.618   | 1.618                                      | 53                           | 100,0%                         | 257.000                              | 257.000   | 305.700                                 |
| 15 Residentie L'Air du Temps<br>(B-4032 Chênée)        | 2.763   | 2.763                                      | 88                           | 100,0%                         | 453.900                              | 453.900   | 505.900                                 |
| 16 Au Bon Vieux Temps<br>(B-1435 Mont-Saint-Guibert)   | 1.268   | 1.268                                      | 43                           | 100,0%                         | 224.700                              | 224.700   | 175.700                                 |
| 17 Op Haanven<br>(B-2431 Veerle-Laakdal)               | 4.675   | 4.675                                      | 89                           | 100,0%                         | 404.000                              | 404.000   | 666.600                                 |
| 18 Residentie Exclusiv<br>(B-1140 Brussel)             | 4.253   | 4.253                                      | 104                          | 100,0%                         | 692.400                              | 692.400   | 663.400                                 |
| 19 Séniorie Mélopée<br>(B-1080 Brussel)                | 2.967   | 2.967                                      | 70                           | 100,0%                         | 481.700                              | 481.700   | 389.500                                 |
| 20 La Boule de Cristal<br>(B-5564 Wanlin)              | 1.290   | 1.290                                      | 41                           | 100,0%                         | 90.900                               | 90.900  | 162.100                                 |

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.

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.

|    |  | <b>Totale oppervlakte (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></b> | <b>Residentiële oppervlakte (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Aantal residentiële eenheden</b> | <b>% Bezettingsgraad<sup>2</sup></b> | <b>Contractuele huurgelden<sup>3</sup></b> | <b>Contractuele huurgelden + GHW op leegstand<sup>4</sup></b> | <b>Geschatte huurwaarde (GHW)<sup>5</sup></b> |
|----|--|---|---|-------------------------------------|--------------------------------------|--|---|---|
| 21 | Les Charmes en Famenne<br>(B-5560 Houyet)                  | 3.165   | 3.165   | 96                                  | 100,0%                               | 292.200                                    | 292.200   | 344.000                                       |
| 22 | Seniorerie La Pairelle<br>(B-5100 Wépion)                  | 6.016   | 6.016   | 118                                 | 100,0%                               | 740.500                                    | 740.500   | 688.200                                       |
| 23 | Gaerveld (serviceflats)<br>(B-3500 Hasselt)                | 1.504   | 1.504   | 20                                  | 100,0%                               | 165.200                                    | 165.200   | 167.300                                       |
| 24 | Résidence du Plateau<br>(B-1300 Waver)                     | 8.069   | 8.069   | 143                                 | 100,0%                               | 1.239.300                                  | 1.239.300   | 1.212.700                                     |
| 25 | Seniorie de Maretak<br>(B-1500 Halle)                      | 5.684   | 5.684   | 122                                 | 100,0%                               | 516.100                                    | 516.100   | 701.600                                       |
| 26 | De Edelweis<br>(B-3130 Begijnendijk)                       | 6.914   | 6.914   | 122                                 | 100,0%                               | 737.100                                    | 737.100   | 872.000                                       |
| 27 | Bois de la Pierre<br>(B-1300 Waver)                        | 2.272   | 2.272   | 65                                  | 100,0%                               | 433.500                                    | 433.500   | 422.100                                       |
| 28 | Buitenhof<br>(B-2930 Brasschaat)                           | 4.386   | 4.386   | 80                                  | 100,0%                               | 533.300                                    | 533.300   | 729.900                                       |
| 29 | Klein Veldeken<br>(B-1730 Asse)                            | 5.824   | 5.824   | 58                                  | 100,0%                               | 611.500                                    | 611.500   | 669.900                                       |
| 30 | Koning Albert I<br>(B-1700 Dilbeek)                        | 7.775   | 7.775   | 110                                 | 100,0%                               | 897.600                                    | 897.600   | 911.000                                       |
| 31 | Eyckenborch<br>(B-1755 Gooik)                              | 8.771   | 8.771   | 141                                 | 100,0%                               | 1.071.800                                  | 1.071.800   | 858.500                                       |
| 32 | Rietdijk<br>(B-1800 Vilvoorde)                             | 2.155   | 2.155   | 59                                  | 100,0%                               | 328.000                                    | 328.000   | 345.500                                       |
| 33 | Marie-Louise<br>(B-1780 Wemmel)                            | 1.959   | 1.959   | 0                                   | 100,0%                               | 127.100                                    | 127.100   | 328.400                                       |
| 34 | Gaerveld (wzc)<br>(B-3500 Hasselt)                         | 6.994   | 6.994   | 115                                 | 100,0%                               | 769.400                                    | 769.400   | 789.500                                       |
| 35 | Larenshof<br>(B-9270 Laarne)                               | 6.988   | 6.988   | 117                                 | 100,0%                               | 1.009.700                                  | 1.009.700   | 951.500                                       |
| 36 | Ter Venne<br>(B-9830 Sint-Martens-Latem)                   | 6.634   | 6.634   | 102                                 | 100,0%                               | 957.900                                    | 957.900   | 1.135.600                                     |
| 37 | Pont d'Amour<br>(B-5500 Dinant)                            | 4.364   | 4.364   | 74                                  | 100,0%                               | 498.800                                    | 498.800   | 875.300                                       |
| 38 | Résidence Les Cheveux<br>d'Argent<br>(B-4845 Sart-lez-Spa) | 4.177   | 4.177   | 80                                  | 100,0%                               | 240.400                                    | 240.400   | 317.200                                       |
| 39 | 't Hoge<br>(B-8500 Kortrijk)                               | 4.632   | 4.632   | 79                                  | 100,0%                               | 429.800                                    | 429.800   | 557.500                                       |
| 40 | Helianthus<br>(B-9090 Melle)                               | 2.409   | 2.409   | 47                                  | 100,0%                               | 232.300                                    | 232.300   | 451.300                                       |
| 41 | Hestia<br>(B-1780 Wemmel)                                  | 12.682  | 12.682  | 222                                 | 100,0%                               | 1.300.900                                  | 1.300.900   | 1.561.200                                     |
| 42 | Plantijn<br>(B-2950 Kapellen)                              | 5.958   | 5.958   | 110                                 | 100,0%                               | 467.900                                    | 467.900   | 815.100                                       |
| 43 | Salve<br>(B-2930 Brasschaat)                               | 6.730   | 6.730   | 117                                 | 100,0%                               | 841.600                                    | 841.600   | 884.000                                       |
| 44 | SZ AGO Herkenrath<br>(D-51429 Bergisch Gladbach)           | 4.000   | 4.000   | 80                                  | 100,0%                               | 575.000                                    | 575.000   | 613.273                                       |
| 45 | SZ AGO Dresden<br>(D-01159 Dresden)                        | 5.098   | 5.098   | 116                                 | 100,0%                               | 583.233                                    | 583.233   | 670.950                                       |
| 46 | De Stichel<br>(B-1800 Vilvoorde)                           | 6.257   | 6.257   | 116                                 | 100,0%                               | 643.100                                    | 643.100   | 697.970                                       |
| 47 | Huize Lieve Moenssens<br>(B-3650 Dilsen-Stokkem)           | 4.301   | 4.301   | 68                                  | 100,0%                               | 321.650                                    | 321.650   | 351.575                                       |
| 48 | SZ AGO Kreischa<br>(D-01731 Kreischa)                      | 3.670   | 3.670   | 84                                  | 100,0%                               | 416.516                                    | 416.516   | 414.896                                       |
| 49 | Bonn<br>(D-53129 Bonn)                                     | 5.927   | 5.927   | 130                                 | 100,0%                               | 740.000                                    | 740.000   | 711.240                                       |
| 50 | Goldene Au<br>(D-96515 Sonneberg)                          | 4.141   | 4.141   | 83                                  | 100,0%                               | 402.240                                    | 402.240   | 397.531                                       |
| 51 | Oase Binkom<br>(B-3211 Binkom)                             | 4.076   | 4.076   | 111                                 | 100,0%                               | 724.692                                    | 724.692   | 754.990                                       |

|  | Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> | Residentiële oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Aantal residentiële eenheden | % Bezettingsgraad <sup>2</sup> | Contractuele huurgelden <sup>3</sup> | Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup> | Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup> |
|--|---|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| 52 Oase Tienen <sup>7</sup><br>(B-3300 Tienen)                       | 9.245   | 9.245                                      | 139                          | 100,0%                         | 962.389                              | 962.389   | 968.208                                 |
| 53 Oase Aarschot Wissenstraat<br>(B-3200 Aarschot)                   | 10.657  | 10.657                                     | 120                          | 100,0%                         | 923.543                              | 923.543   | 853.200                                 |
| 54 De Notelaar<br>(B-2250 Olen)                                      | 8.651   | 8.651                                      | 94                           | 100,0%                         | 927.800                              | 927.800   | 1.037.000                               |
| 55 Overbeke<br>(B-9230 Wetteren)                                     | 6.917   | 6.917                                      | 113                          | 100,0%                         | 773.500                              | 773.500   | 825.800                                 |
| 56 Halmolen<br>(B-2980 Halle-Zoersel)                                | 9.200   | 9.200                                      | 140                          | 100,0%                         | 996.000                              | 996.000   | 1.091.900                               |
| 57 Seniorenresidenz Mathilde<br>(D-32130 Enger)                      | 3.448   | 3.448                                      | 75                           | 100,0%                         | 554.695                              | 554.695   | 579.264                                 |
| 58 Die Rose im Kalletal<br>(D-32689 Kalletal)                        | 2.789   | 2.789                                      | 68                           | 100,0%                         | 489.910                              | 489.910   | 518.754                                 |
| 59 Seniorenresidenz Klosterbauerschaft<br>(D-32278 Kirchlengern)     | 3.497   | 3.497                                      | 80                           | 100,0%                         | 590.341                              | 590.341   | 608.478                                 |
| 60 Senioreneinrichtung Haus Matthäus<br>(D-57462 Olpe-Rüblinghausen) | 2.391   | 2.391                                      | 50                           | 100,0%                         | 354.666                              | 354.666   | 365.823                                 |
| 61 Bonifatius Seniorenzentrum<br>(D-53359 Rheinbach)                 | 3.967   | 3.967                                      | 80                           | 100,0%                         | 598.714                              | 598.714   | 606.951                                 |
| 62 Senioreneinrichtung Haus Elisabeth<br>(D-57482 Wenden-Rothemühle) | 3.380   | 3.380                                      | 80                           | 100,0%                         | 567.466                              | 567.466   | 577.980                                 |
| 63 Seniorenresidenz Am Stübchenbach<br>(D-38667 Bad Harzburg)        | 5.874   | 5.874                                      | 130                          | 100,0%                         | 782.925                              | 782.925   | 828.234                                 |
| 64 Seniorenresidenz Kierspe<br>(D-58566 Kierspe)                     | 3.721   | 3.721                                      | 79                           | 100,0%                         | 548.395                              | 548.395   | 200.000                                 |
| 65 La Ferme Blanche<br>(B-4350 Remicourt)                            | 1.697   | 1.697                                      | 61                           | 100,0%                         | 200.000                              | 200.000   | 556.800                                 |
| 66 Villa Temporis<br>(B-3500 Hasselt)                                | 3.964   | 3.964                                      | 40                           | 100,0%                         | 284.000                              | 284.000   | 353.800                                 |
| 67 Service-Residenz Schloss Bensberg<br>(D-51429 Bergisch Gladbach)  | 8.215   | 6.478                                      | 87                           | 100,0%                         | 929.240                              | 929.240   | 1.157.696                               |
| 68 Residentie Sporenpark<br>(B-3582 Beringen)                        | 9.261   | 9.261                                      | 127                          | 100,0%                         | 1.031.100                            | 1.031.100   | 1.033.900                               |
| <b>Totaal huisvesting voor senioren in België</b>                    | <b>280.282</b>                                    | <b>280.282</b>                             | <b>5.270</b>                 | <b>100,0%</b>                  | <b>32.904.874</b>                    | <b>32.904.874</b>                                       | <b>37.204.843</b>                       |
| <b>Totaal huisvesting voor senioren in Duitsland</b>                 | <b>60.118</b>                                     | <b>58.381</b>                              | <b>1.222</b>                 | <b>100,0%</b>                  | <b>8.133.341</b>                     | <b>8.133.341</b>  | <b>8.598.057</b>                        |
| <b>Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"</b>              | <b>340.400</b>                                    | <b>338.663</b>                             | <b>6.492</b>                 | <b>100,0%</b>                  | <b>41.038.215</b>                    | <b>41.038.215</b>                                       | <b>45.802.900</b>                       |

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.

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.

7. Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.

|  | Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> | Residentiële oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Aantal residentiële eenheden | % Bezettingsgraad <sup>2</sup> | Contractuele huurgelden <sup>3</sup> | Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup> | Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup> |
|--|---|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| <b>Appartementsgebouwen</b>  |   |  |                              |                                |                                      |   |   |
| 1 Tervuren 13 A/B<br>(B-1040 Brussel)                              | 4.628   | 621  | 3                            | 65,7%                          | 345.808                              | 526.073   | 627.633                                 |
| 2 Zavel<br>(B-1000 Brussel)  | 4.655   | 3.342                                      | 30                           | 81,1%                          | 778.954                              | 960.894   | 934.560                                 |
| 3 Complex Laken - Nieuwbrug<br>(B-1000 Brussel)                    | 5.720   | 4.637                                      | 42                           | 85,8%                          | 563.637                              | 657.092   | 677.578                                 |
| 4 De Goede 24-28<br>(B-1000 Brussel)                               | 1.666   | 1.666                                      | 15                           | 100,0%                         | 177.752                              | 177.752   | 214.253                                 |
| 5 Lombard 32<br>(B-1000 Brussel)                                   | 1.431   | 1.095                                      | 13                           | 96,6%                          | 209.508                              | 216.908   | 181.081                                 |
| 6 Complex Louiza 331-333<br>(B-1050 Brussel)                       | 4.871   | 1.509                                      | 8                            | 87,4%                          | 547.000                              | 626.200   | 674.000                                 |
| 7 Zaterdagplein 6-10<br>(B-1000 Brussel)                           | 3.769   | 2.365                                      | 24                           | 86,7%                          | 283.241                              | 326.604   | 311.340                                 |
| 8 Broqueville 8<br>(B-1150 Brussel)                                | 638   | 638  | 6                            | 29,3%                          | 20.073                               | 68.600  | 70.308                                  |
| 9 Batavieren 71<br>(B-1040 Brussel)                                | 552   | 312  | 3                            | 100,0%                         | 60.192                               | 60.192  | 57.480                                  |
| 10 Tervuren 103<br>(B-1040 Brussel)                                | 881   | 410  | 6                            | 95,4%                          | 117.269                              | 122.869   | 120.605                                 |
| 11 Louis Hap 128<br>(B-1040 Brussel)                               | 688   | 688  | 7                            | 97,8%                          | 78.602                               | 80.402  | 79.268                                  |
| 12 Hoogstraat<br>(B-1000 Brussel)                                  | 2.630   | 1.380                                      | 20                           | 91,2%                          | 247.129                              | 270.932   | 317.523                                 |
| 13 Residentie Palace<br>(B-1040 Brussel)                           | 6.388   | 6.189                                      | 57                           | 73,7%                          | 431.900                              | 586.100   | 711.800                                 |
| 14 Churchill 157<br>(B-1180 Brussel)                               | 2.210   | 1.955                                      | 22                           | 89,5%                          | 238.040                              | 265.965   | 267.838                                 |
| 15 Oudergem 237-239-241-266-272<br>(B-1040 Brussel)                | 1.739   | 1.739                                      | 22                           | 93,7%                          | 181.356                              | 193.506   | 221.643                                 |
| 16 Edison<br>(B-5000 Namen)  | 2.029   | 758  | 7                            | 85,9%                          | 104.425                              | 121.512   | 138.265                                 |
| 17 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire<br>(B-5000 Namen)                   | 2.795   | 1.518                                      | 21                           | 94,4%                          | 247.776                              | 262.381   | 271.333                                 |
| 18 Ionesco<br>(B-5100 Jambes)                                      | 930   | 930  | 10                           | 98,3%                          | 94.087                               | 95.707  | 98.895                                  |
| 19 Musset<br>(B-5000 Namen)  | 562   | 472  | 6                            | 100,0%                         | 50.970                               | 50.970  | 50.200                                  |
| 20 Giono & Hugo<br>(B-5100 Jambes)                                 | 1.412   | 1.412                                      | 15                           | 89,0%                          | 114.743                              | 128.973   | 135.140                                 |
| 21 Antares<br>(B-5100 Jambes)                                      | 439   | 439  | 7                            | 83,7%                          | 34.601                               | 41.351  | 39.323                                  |
| 22 Ring<br>(B-2018 Antwerpen)                                      | 11.381  | 7.227                                      | 88                           | 100,0%                         | 728.500                              | 728.500   | 860.100                                 |
| 23 Residentie Gauguin et Manet<br>(B-6700 Arlon)                   | 2.885   | 2.885                                      | 35                           | 92,5%                          | 293.702                              | 317.602   | 306.825                                 |
| 24 Residentie de Gerlache<br>(B-1030 Brussel)                      | 6.794   | 6.174                                      | 75                           | 84,4%                          | 682.447                              | 808.972   | 818.850                                 |
| 25 Complex Opperstraat<br>(B-1050 Brussel)                         | 11.847  | 11.354                                     | 116                          | 76,4%                          | 1.993.839                            | 1.993.839   | 1.517.078 <sup>6</sup>                  |
| 26 Louiza 130<br>(B-1050 Brussel)                                  | 1.110   | 694  | 9                            | 65,4%                          | 172.716                              | 172.716   | 164.900 <sup>6</sup>                    |
| 27 Louiza 135<br>(+ 2 parkings Louizalaan 137)<br>(B-1050 Brussel) | 1.978   | 1.930                                      | 31                           | 84,0%                          | 527.939                              | 527.939   | 346.800 <sup>6</sup>                    |

|  | Totale oppervlakte (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup> | Residentiële oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Aantal residentiële eenheden | % Bezettingsgraad <sup>2</sup> | Contractuele huurgelden <sup>3</sup> | Contractuele huurgelden + GHW op leegstand <sup>4</sup> | Geschatte huurwaarde (GHW) <sup>5</sup> |
|--|---|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| 28 Louiza 270<br>(B-1050 Brussel)                                    | 1.043   | 958  | 14                           | 85,1%                          | 226.720                              | 226.720   | 148.100 <sup>6</sup>                    |
| 29 Dal 48<br>(B-1050 Brussel)  | 623   | 623  | 6                            | 90,3%                          | 116.928                              | 116.928   | 89.100 <sup>6</sup>                     |
| 30 Livorno 16-18<br>(+ 24 parkings Livorno 7-11)<br>(B-1050 Brussel) | 1.567   | 1.567                                      | 16                           | 84,9%                          | 364.829                              | 364.829   | 263.800 <sup>6</sup>                    |
| 31 Freesias<br>(B-1030 Brussel)                                      | 3.635   | 3.138                                      | 38                           | 60,5%                          | 318.572                              | 318.572   | 361.600 <sup>6</sup>                    |
| 32 Heliotropen<br>(B-1030 Brussel)                                   | 1.493   | 1.223                                      | 25                           | 81,7%                          | 229.275                              | 229.275   | 175.300 <sup>6</sup>                    |
| 33 Livorno 20-22<br>(B-1050 Brussel)                                 | 1.326   | 1.326                                      | 12                           | 91,4%                          | 288.996                              | 288.996   | 187.700 <sup>6</sup>                    |
| 34 Livorno 14<br>(B-1050 Brussel)                                    | 324   | 324  | 6                            | 86,3%                          | 48.792                               | 48.792  | 34.100 <sup>6</sup>                     |
| 35 Residentie Chamaris<br>(B-1000 Brussel)                           | 1.838   | 1.702                                      | 23                           | 89,9%                          | 476.262                              | 476.262   | 359.545 <sup>6</sup>                    |
| 36 Stephanie's Corner<br>(B-1060 Brussel)                            | 3.150   | 2.617                                      | 27                           | 89,9%                          | 469.458                              | 522.338   | 522.568                                 |
| <b>Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"</b>                   | <b>101.626</b>                                    | <b>77.816</b>                              | <b>865</b>                   | <b>n.a.</b>                    | <b>11.866.038</b>                    | <b>12.983.263</b>                                       | <b>12.356.432</b>                       |

#### Hotels en andere

|   |                |                |              |              |                   |                   |                               |
|---|----------------|----------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 Hotel Martin's Brugge<br>(B-8000 Brugge)              | 11.369         | 0              | 0            | 100,0%       | 1.603.413         | 1.603.413         | 1.199.220                     |
| 2 Koning 35<br>(B-1000 Brussel)                         | 1.813          | 0              | 0            | 82,6%        | 154.965           | 187.620           | 174.405                       |
| 3 Martin's Klooster<br>(B-3000 Leuven)                  | 6.935          | 0              | 0            | 100,0%       | 1.385.484         | 1.385.484         | 1.141.080                     |
| 4 Carbon<br>(B-3600 Genk)                               | 5.715          | 0              | 0            | 100,0%       | 461.100           | 461.100           | 565.300                       |
| 5 Eburon<br>(B-3700 Tongeren)                           | 4.016          | 0              | 0            | 100,0%       | 337.100           | 337.100           | 462.800                       |
| 6 Ecu<br>(B-3600 Genk)                                  | 1.960          | 0              | 0            | 100,0%       | 176.200           | 176.200           | 232.200                       |
| 7 Eurotel<br>(B-3620 Lanaken)                           | 4.779          | 0              | 0            | 100,0%       | 294.700           | 294.700           | 377.700                       |
| 8 Villa Bois de la Pierre<br>(B-1300 Waver)             | 320            | 160            | 4            | 100,0%       | 31.000            | 31.000            | 40.100                        |
| 9 Duysburgh<br>(B-1090 Brussel)                         | 470            | 470            | 5            | 100,0%       | 63.100            | 63.100            | 40.300                        |
| 10 Résidence du Lac<br>(B-1050 Brussel)                 | 0              | 0              | 0            | 100,0%       | 30.700            | 30.700            | 30.700                        |
| <b>Totaal van de sector "Hotels en andere"</b>          | <b>37.377</b>  | <b>630</b>     | <b>9</b>     | <b>99,3%</b> | <b>4.537.762</b>  | <b>4.570.417</b>  | <b>4.263.805</b>              |
| <b>Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie</b> | <b>479.403</b> | <b>417.109</b> | <b>7.366</b> | <b>n.a.</b>  | <b>57.442.015</b> | <b>58.591.895</b> | <b>62.423.137<sup>6</sup></b> |

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.

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.

## 4.2 Projecten en renovaties in uitvoering (in miljoen €)

| Projecten of renovatie  |                     | Geraamd inv. bedrag | Uitgevoerd op 30 juni 2015 | Nog uit te voeren | Datum opname in exploitatie | Commentaren                                     |
|---|---------------------|---------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|---|
| <b>I. Lopende projecten</b>                                   |                     |                     |                            |                   |                             |   |
| Diversen  | Diversen            | 2                   | 2                          | 0                 | 2015/2016                   | Renovatie van 2 residentiële gebouwen           |
| Salve   | Brasschaat          | 2                   | 2                          | 0                 | 2015/2016                   | Renovatie en heropbouw van een rustoord         |
| 't Hoge   | Kortrijk            | 2                   | 0                          | 2                 | 2015/2016                   | Uitbreidingen renovatie van een rustoord        |
| Helianthus  | Melle               | 4                   | 1                          | 3                 | 2015/2016                   | Uitbreiding van een rustoord                    |
| Pont d'Amour  | Dinant              | 8                   | 7                          | 1                 | 2015/2016                   | Uitbreiding van een rustoord                    |
| Marie-Louise  | Wemmel              | 4                   | 1                          | 3                 | 2015/2016                   | Renovatie en omvorming naar assistentiewoningen |
| Villa Temporis  | Hasselt             | 10                  | 2                          | 8                 | 2016/2017                   | Bouw van een rustoord                           |
| Au Bon Vieux Temps  | Mont-Saint-Guibert  | 10                  | 2                          | 8                 | 2016/2017                   | Bouw van een rustoord                           |
| Op Haanven  | Veerle-Laakdal      | 4                   | 1                          | 4                 | 2016/2017                   | Uitbreidingen renovatie van een rustoord        |
| La Ferme Blanche  | Remicourt           | 6                   | 0                          | 6                 | 2016/2017                   | Uitbreidingen renovatie van een rustoord        |
| Huize Lieve Moenssens   | Dilsen-Stokkem      | 7                   | 0                          | 7                 | 2016/2017                   | Uitbreidingen renovatie van een rustoord        |
| Aux Deux Parcs  | Jette               | 2                   | 0                          | 2                 | 2017/2018                   | Uitbreiding van een rustoord                    |
| Air du Temps  | Chênée              | 6                   | 0                          | 6                 | 2017/2018                   | Uitbreidingen renovatie van een rustoord        |
| Plantijn  | Kapellen            | 8                   | 0                          | 7                 | 2018/2019                   | Uitbreidingen renovatie van een rustoord        |
| <b>II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden</b> |                     |                     |                            |                   |                             |   |
| Résidence du Lac  | Brussel             | 5                   | 0                          | 5                 | 2017/2018                   | Bouw van een appartementsgebouw                 |
| De Stichel  | Vilvoorde           | 4                   | 0                          | 4                 | 2017/2018                   | Uitbreiding van een rustoord                    |
| Oase Binkom   | Binkom              | 2                   | 0                          | 2                 | 2017/2018                   | Uitbreiding van een rustoord                    |
| Résidence Cheveux d'Argent                                    | Sart-lez-Spa        | 3                   | 0                          | 3                 | 2017/2018                   | Uitbreiding van een rustoord                    |
| <b>III. Grondreserves</b>                                     |                     |                     |                            |                   |                             |   |
| Terrain Bois de la Pierre                                     | Waver               | 2                   | 2                          | 0                 | -                           | Grondreserve                                    |
| Platanen  | Brussel             | 0                   | 0                          | 0                 | -                           | Grondreserve                                    |
| <b>IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden</b>        |                     |                     |                            |                   |                             |   |
| Leopoldspark  | Leopoldsbuurg       | 20                  | 0                          | 20                | 2015/2016                   | Bouw van een nieuw rustoord                     |
| Oase projecten  | Aarschot & Glabbeek | 28                  | 0                          | 28                | 2016-2017                   | Bouw van 2 nieuwe rustoorden                    |
| <b>Totaal</b>   |                     | <b>138</b>          | <b>21</b>                  | <b>118</b>        |                             |   |
| Variatie van de reële waarde                                  |                     | -                   | 1                          | -                 |                             |   |
| <b>Bedrag op de balans</b>                                    |                     |                     | 22                         |                   |                             |   |

Van al deze projecten is reeds 95% voorverhuurd. Het totale investeringsbudget van 118 miljoen € zal in speciën betaald worden.

# 5. BESCHRIJVENDE FICHES VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

## 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 (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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. Morjeustraet, achter het stadion van Anderlecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst van 30 jaar).



### 5 - Residentie Grange des Champs

- Rue Grange des Champs 140 - 1420 Eigenbrakel
- Bouw- / renovatiejaar: 1995
- Ligging: Residentie Grange des Champs is gelegen in een residentiële wijk in een zijstraat van de Chaussée d'Alsemberg en nabij de Chaussée Bara.
- Uitbater: Een entiteit van de Orpea-groep (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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 Jeugdparc en het Prins Leopoldsquare, op ongeveer 300 meter van het Brugmann-ziekenhuis.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst van 27 jaar).



### 21 - Les Charmes en Famenne

- Rue du Tchaurnia 32 - 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise)
- Bouw- / renovatiejaar: 1982
- Ligging: Les Charmes en Famenne is gelegen in een landelijke omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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 - uitbreiding in 2014/2015
- Ligging: Klein Veldeken is gelegen in een groene wijk in de omgeving van Asse (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Time for Quality (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 - 2014/2015
- Ligging: Eyckenborch is gelegen in het centrum van Gooik (Vlaams-Brabant).
- Uitbater: Een entiteit van de Soprim@-groep (erfpachtovereenkomst 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 (erfpachtovereenkomst 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 (erfpachtovereenkomst 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 (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 35 - Larenshof

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



### 39 - 't Hoge

- 't Hoge 55-57 - 8500 Kortrijk
- Bouw- / renovatiejaar: 1983 - 1994 - 2015
- 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 (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 40 - Helianthus

- Brusselsteenweg 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 (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 41 - Hestia

- Zijp 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 (erfpachtovereenkomst 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 (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



#### 43 - Salve

- Rustoordlei 77 - 2930 Brasschaat
- Bouw- / renovatiejaar: 1979 - 2013 - 2015
- 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: 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 Dresde - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: 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

- Romeinssesteenweg 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: 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 - Bonn

- Hinter Hoben 179 -  
53129 Bonn - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 1994
- Ligging: Bonn 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
- Bouw- / renovatiejaar: 2014
- Ligging: Oase Tienen is gelegen in een residentiële wijk van het stadscentrum, in de onmiddellijke nabijheid van winkels, openbaar vervoer en het Regionaal Ziekenhuis Tienen.
- Uitbater: Een entiteit van de Oase-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



#### 53 - Oase Aarschot Wissenstraat

- Wissenstraat 20 -  
3200 Aarschot
- Bouw- / renovatiejaar: 2014
- Ligging: Oase Aarschot Wissenstraat is gelegen in een residentiële wijk dicht bij het stadscentrum van Aarschot, op een twintigtal kilometer van Leuven.
- Uitbater: Een entiteit van de Oase-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



#### 54 - De Notelaar

- Notelaar 1 - 2250 Olen
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: De Notelaar is gelegen in een residentiële wijk in Olen, in een groene omgeving.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 55 - Overbeke

- Spinnerijstraat - Bovenboekakker - 9230 Wetteren
- Bouw- / renovatiejaar: 2012
- Ligging: Overbeke heeft een centrumligging naast de kerk van Overbeke, deelgemeente van Wetteren, op een tiental kilometer van Gent.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 56 - Halmolen

- Halmolenweg 68 - 2980 Halle-Zoersel
- Bouw- / renovatiejaar: 2013-2014
- Ligging: Halmolen is gelegen in een groene omgeving, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Halle-Zoersel (op een vijftiental kilometer van Antwerpen).
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpiagroep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 57 - Seniorenresidenz Mathilde

- Brandstraße 14 - 32130 Enger - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Mathilde is gelegen in Enger, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Senioren Wohnpark Weser (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 58 - Die Rose im Kalletal

- Rosenweg 10 - 32689 Kalletal - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Die Rose im Kalletal is gelegen in Kalletal, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Medeor Seniorenresidenz (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 59 - Seniorenresidenz Klosterbauerschaft

- Heenfeld 5 - 32278 Kirchlingern - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Klosterbauerschaft is gelegen in Kirchlingern, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Senioren Wohnpark Weser (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 60 - Senioreneinrichtung Haus Matthäus

- Biggestraße 65 - 57462 Olpe-Rüblinghausen - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Senioreneinrichtung Haus Matthäus is gelegen in Olpe-Rüblinghausen, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Katholische Hospitalgesellschaft (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 61 - Bonifatius Seniorenzentrum

- Schweitzerstraße 2 - 53359 Rheinbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Bonifatius Seniorenzentrum is gelegen in Rheinbach, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Bonifatius Seniorendienste (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 62 - Senioreneinrichtung Haus Elisabeth

- Kölner Straße 3 - 57482 Wenden-Rothemühle - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Senioreneinrichtung Haus Elisabeth is gelegen in Wenden-Rothemühle, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Katholische Hospitalgesellschaft (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 63 - Seniorenresidenz Am Stübchenbach

- Stübchenstraße 10 - 38667 Bad Harzburg - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Am Stübchenbach is gelegen in Bad Harzburg, in Nedersaksen.
- Uitbater: Senioren Wohnpark Weser (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 64 - Seniorenresidenz Kierspe

- Montigny Allee 6 - 58566 Kierspe - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: Seniorenresidenz Kierspe is gelegen in Kierspe, in Noordrijn-Westfalen.
- Uitbater: Seniorenresidenz Kierspe (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



### 65 - La Ferme Blanche

- Rue Modeste Rigo 10 - 4350 Remicourt
- Bouw- / renovatiejaar: uit verschillende periodes; enkel het gedeelte uit 2004 zal behouden worden na de herontwikkeling van de site
- Ligging: La Ferme Blanche is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Pousset (in de gemeente Remicourt), op een twintigtal kilometer van Luik.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpiagroep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 66 - Villa Temporis

- Excelsiorlaan 6 - 3500 Hasselt
- Bouw- / renovatiejaar: 1993
- Ligging: Villa Temporis is gelegen in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Hasselt.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpiagroep (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 67 - Service-Residenz Schloss Bensberg

- Im Schlosspark 10 -  
51429 Bergisch Gladbach - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2002/2003
- Ligging: Service-Residenz Schloss Bensberg is gelegen in een privépark, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Bergisch Gladbach.
- Uitbater: Schloss Bensberg Management GmbH (vast huurcontract van 25 jaar) en AachenMünchener Lebensversicherung (vast huurcontract van 7 jaar).



### 68 - Residentie Sporenpark

- Stationsstraat 20 -  
3582 Beringen
- Bouw- / renovatiejaar: 2015
- Ligging: Residentie Sporenpark is gelegen op de voormalige mijnsite in Beringen-Mijn.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).

## 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 oppervlakte.



### 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-Nieuwbrug

- Lakenstraat 89-117-119-123-125  
- Circusstraat 25-29 -  
Nieuwbrugstraat 3-3A - 1000 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1993 - 2015
- 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: Gebouwen die door 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 Stooftstraat, 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 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<sup>ste</sup> verdieping.



### 8 - Broquevillelaan 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) - 2015
- 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 19de 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 19de eeuw (gedeeltelijk in mede-eigendom).



### 16 - Edison

- Avenue Sergent Vrithoff 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 Vrithoff 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) - 2015
- 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 Kievitplein.
- 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) - 2015 (lopende renovatie)
- Ligging: Geheel van gebouwen gelegen in een rustige zijstraat van de Elsensessteenweg en de Louizalaan.
- Beschrijving: Opbrengsteigendommen en gebouwen bestaande uit 116 appartementen en een private fitnessruimte.



### 26 - Louiza 130

- ALouizalaan 130 - 1050 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: Einde van de 19de eeuw - 1996 - 2015
- 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 - 2015
- 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 -2012 - 2015
- 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 Charleroisesteenweg 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

- Freesialaan 18 - 1030 Brussel
- Bouw / renovatiejaar: 1990 - 2015
- 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 - 1050 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 van 178 kamers (na uitbreiding via het in 2008 verworven hotel De Tassche), 8 seminarie-zalen, een centraal deel en 3 bijgebouwen voor hotelfuncties. Het gehele complex wordt uitgeroepen 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 wordt voor evenementen. Het gehele complex wordt uitgeroepen door de Groep Martin's Hotels (erfpachtovereenkomst van 36 jaar).



### 4 - 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 uitgeroepen door Different Hotel Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 5 - 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 uitgeroepen door Different Hotel Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 6 - 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 uitgeroepen door Different Hotel Group (erfpachtovereenkomst van 27 jaar).



### 7 - 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).



### 8 - 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.



### 9 - 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 Jeugdperk en het Prins Leopoldsquare, op ongeveer 300 meter van het Brugmannziekenhuis. Dit gebouw zal geïntegreerd worden in het rustoord Aux Deux Parcs.



### 10 - Résidence du Lac

- Tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-street en de Meerstraat - 1050 Brussel
- Ligging: Terrein gelegen tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-street 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. Beheerteam

### 6.1 Interne organisatie van Aedifica

De vennootschap is gestructureerd zoals getoond in onderstaand organigram:



Elk onderdeel van het organigram wordt in de volgende paragrafen uitgelegd. Het onderdeel "Operations Belgium" waartoe een dertigtal mensen behoren, vertegenwoordigt het grootste deel van Aedifica's personeelsbestand.

#### 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 beheer als goede huisvader van de gemeenschappelijke delen 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 driemaandelijkse afsluiting van de gemeenschappelijke lasten, de terugvordering van belastingen, de uitwerking van het budget van de gemeenschappelijke 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 2014/2015, hetzij minder dan 2% van de nettohuurinkomsten van de betrokken gebouwen. De volgende beheerders zijn thans door Aedifica aangesteld in België:

#### BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT BELGIUM SA

Louis Schmidlaan 2 bus 3  
1040 Brussel  
Voor het complex Louiza 331-333.

#### 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, Louis Hap 128, Oudergem 237-239-241-266-272, Hoogstraat en Stephanie's Corner.

## 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 handelen onder het toezicht van de COO.

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.

Sinds 1 januari 2015 beschikt Aedifica over een Duitse dochtervennootschap: Aedifica Asset Management GmbH. Dit filiaal adviseert en steunt Aedifica in de groei en het beheer van haar vastgoedportefeuille in Duitsland, onder het toezicht van de CEO.

## 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 het directiecomité 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.

De "Investment & Development"-aspecten worden uitgevoerd onder het toezicht van de CEO.

## Legal

De "Legal"-aspecten van de operationele activiteit van Aedifica worden toevertrouwd aan een team onder leiding van de CLO. 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 die onder toezicht staan van de CFO, 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.

## 7. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen<sup>1</sup>

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op datum van 30 juni 2015 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de drie vastgoeddeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid<sup>2</sup>) van een deel van haar portefeuille van vastgoedbeleggingen te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

We hebben individueel als externe onafhankelijke deskundigen gehandeld en we hebben een relevante en erkende kwalificatie, evenals up-to-date ervaring met gebouwen van een gelijkaardig type en met een gelijkaardige ligging als de geëvalueerde gebouwen. De opinie van de deskundigen is gebaseerd op recente marktconforme transacties van vergelijkbare goederen.

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 Aedifica, waaronder de huursituatie en de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken goed, de conformiteit en de milieuvulling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meege-deelde elementen niet van dien aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de drie schattingen, bedraagt de geconsolideerde reële waarde van de vastgoedportefeuille 1.005.163.370 €<sup>3</sup> op 30 juni 2015, waarvan 983.428.880 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie<sup>4</sup>. De contractuele huurgelden bedragen 57.442.015 €,

wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,84%<sup>5</sup> ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie. In de veronderstelling dat alle gebouwen in exploitatie, met uitzondering van de gemeubelde appartementen, voor 100% verhuurd zouden zijn, waarbij de niet-verhuurde eenheden verhuurd zouden zijn aan marktconforme prijzen, zouden de contractuele huurgelden 58.591.895 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,96%<sup>6</sup> ten opzichte van de reële waarde van de gebouwen in exploitatie.

In het kader van een rapportering die beantwoordt aan de International Financial Reporting Standards, geven 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 in geval van verkoop van activa zou worden ontvangen of in geval van overdracht van passiva zou worden betaald, naar aanleiding van een gewone transactie tussen marktdeelnemers op datum van de waardering". IVSC acht dat de definitie van de reële waarde onder IAS 40 en IFRS 13 over het algemeen strookt met de marktwaarde.

### Opinie van de Crombrughe & Partners NV:

De reële waarde op 30 juni 2015 van het door de Crombrughe & Partners NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 279.305.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten<sup>7</sup>) op 286.920.000 €.

Michaël Zapatero en Karen Cox

31 augustus 2015

### Opinie van Stadim CVBA:

De reële waarde op 30 juni 2015 van het door Stadim CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 606.058.100 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten<sup>8</sup>) op 621.617.600 €.

Dave Verbist en Katrien Van Grieken, MRE

25 augustus 2015

### Opinie van CBRE GmbH:

De reële waarde op 30 juni 2015 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 119.800.000 € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten<sup>9</sup>) op 129.099.660 €.

Dr. Henrik Baumunk en Andreas Polter

31 augustus 2015

# 1.005 Mio €

reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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



1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrugge & Partners NV, Stadim CVBA en CBRE GmbH.
2. De "investeringswaarde" wordt door Aedifica gedefinieerd als de door een vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.
3. De hierboven vermelde portefeuille is opgesplitst in twee lijnen in de balans (lijnen "I.C. Vastgoedbeleggingen" en "II.A. Activa bestemd voor verkoop").
4. De "vastgoedbeleggingen in exploitatie" worden door Aedifica gedefinieerd als de vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen. Het betreft dus voltooide gebouwen die verhuurd zijn of die verhuurd kunnen worden.
5. 5,82% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.
6. 5,94% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.
7. De mutatierechten moeten in deze context aangepast worden aan de marktomstandigheden. Na analyse van een groot aantal transacties in België, kwamen de Belgische vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen in een werkgroep tot de volgende vaststelling: gezien de waaier van methodes van eigendomsoverdracht die in België worden gebruikt, is het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5% voor transacties van vastgoedbeleggingen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen €. De investeringswaarde beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5 % mutatierechten. De fair value wordt ook berekend door de investeringswaarde door 1,025 te delen. Voor gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen € moet rekening worden gehouden met mutatierechten van 10,0% tot 12,5% naargelang de gewesten waar deze gebouwen zich bevinden. Hun reële waarde stemt dus overeen met de "waarde kosten koper". 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.
8. Zie voetnoot 7 hierboven.
9. Voetnoten 7 en 8 zijn niet van toepassing op de gebouwen in Duitsland. Bij de schatting van de investeringswaarde werden de in Duitsland toepasselijke aktekosten in beschouwing genomen.



**Stephanie's Corner**  
Appartementsgebouwen -  
Brussel (België)

# AEDIFICA OP DE BEURS

50,30 €

beurskoers op 30 juni 2015

4,0%

brutodividendsrendement  
op 30 juni 2015

14.045.931

totaal aantal beursgenoteerde  
aandelen op 30 juni 2015

707 Mio €

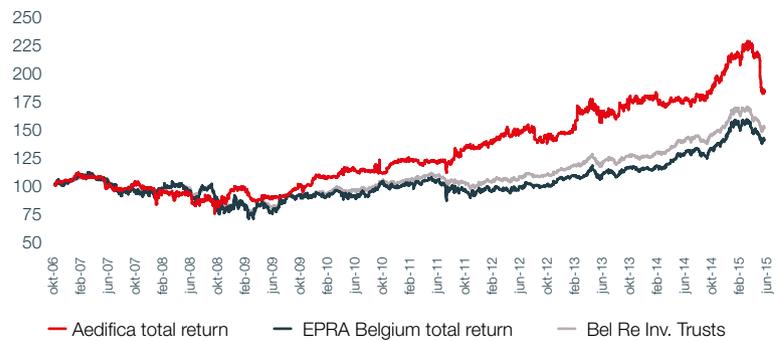
beurskapitalisatie  
op 30 juni 2015



# AEDIFICA OP DE BEURS

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

Vergelijking - indexen in total return  
Vanaf 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2015



Premie en discount van de beurskoers ten opzichte van de nettoactiefwaarde per aandeel



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 RREC Overview" (maandelijks gepubliceerd door Bank Degroof) is Aedifica de 4<sup>de</sup> grootste Belgische GVV op het vlak van reële waarde van de portefeuille van vastgoedbeleggingen (4<sup>de</sup> plaats op 30 juni 2014). Op het vlak van het gemiddelde verhandelde volume op de beurs staat Aedifica op de 4<sup>de</sup> plaats, met een gemiddeld dagelijks volume van 750 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 continumarkt van Euronext Brussel. Sindsdien heeft Aedifica drie kapitaalverhogingen in geld met voorkeurrecht of onherleidbaar toewijzingsrecht 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 €.
- 29 juni 2015: uitgifte van 3.121.318 nieuwe aandelen aan een inschrijvingsprijs van 49,00 € per aandeel, voor een brutobedrag van 153 miljoen €.

Op 30 juni 2015 is Aedifica opgenomen in de Bel Re Inv Trusts-index met een gewicht van 8,07% en in de Bel Mid-index<sup>1</sup> met een gewicht van 2,74%.

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2015 (50,30 €) kent het aandeel Aedifica een:

- premie van 11% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- premie van 18% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39.

Om het nettoactief te vergelijken met de beurskoers, moet rekening worden gehouden met de onthechting van coupon nr. 14 die plaatsvond op 10 juni 2015 in het kader van de kapitaalverhoging van 29 juni 2015. Rekening houdend met dit laatste element, kan het nettoactief per aandeel worden geschat op een aangepast bedrag van 40,59 € na IAS 39-impact (wat leidt tot een premie van 24%) of van 43,29 € vóór IAS 39-impact (wat leidt tot een premie van 16%).

## Aandeel Aedifica

|   | 30 juni 2015 | 30 juni 2014 |
|---|--------------|--------------|
| Slotkoers (in €)  | 50,30        | 50,00        |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) na aftrek van het dividend 2013/2014, vóór IAS 39 (in €) | 45,29        | 40,57        |
| Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) vóór IAS 39-impact   | 11,1 %       | 23,2%        |
| Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) vóór aftrek van het dividend 2013/2014, na IAS 39 (in €) | 42,59        | 36,84        |
| Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) na IAS 39-impact   | 18,1 %       | 35,7%        |
| Beurskapitalisatie  | 706.510.329  | 508.108.250  |
| Free float <sup>1</sup>   | 94,54 %      | 88,17%       |
| Totaal aantal genoteerde aandelen   | 14.045.931   | 10.162.165   |
| Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel  | 14.045.931   | 10.249.083   |
| Gemiddeld dagelijks volume  | 9.809        | 7.581        |
| Omloopsnelheid <sup>2</sup>   | 28,8 %       | 19,5%        |
| Brutodividend per aandeel (in €) <sup>3</sup>   | 2,00         | 1,90         |
| Brutodividendrendement <sup>4</sup>   | 4,0 %        | 3,8 %        |

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. 2014/2015: dividend voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.
4. Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij sluiting.

## Aantal aandelen

|  | 30 juni 2015 | 30 juni 2014 |
|--|--------------|--------------|
| Aantal aandelen in omloop <sup>1</sup>   | 14.045.931   | 10.249.083   |
| Totaal aantal aandelen   | 14.045.931   | 10.249.117   |
| Aantal beursgenoteerde aandelen  | 14.045.931   | 10.162.165   |
| Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33) | 10.658.981   | 9.917.093    |
| Aantal dividendrechten <sup>2</sup>  | 10.924.613   | 10.249.083   |

1. Na aftrek van de eigen aandelen.
2. Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

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](http://www.EPRA.com)).

Tussen de datum van de beursgang (na aftrek van de coupons die de voorkeurrechten of de onherleidbare toewijzingsrechten in het kader van de kapitaalverhogingen van 15 oktober 2010, 7 december 2012 en 29 juni 2015 vertegenwoordigde) en 30 juni 2015, is de koers van het Aedifica-aandeel met 38,6% gestegen, tegenover een stijging van 20,4% voor de Bel Mid-index en een daling van 21,0% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode. De lezer wordt verwezen naar sectie 4.2 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag met betrekking tot de fiscale behandeling van de dividenden.

## 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 2014/2015 wordt voorgesteld, bedraagt 2,00 € 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; 2013/2014: 1,90 € 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 2014/2015 worden uitbetaald vanaf 30 oktober 2015.

Vermits Aedifica een residentiële GVV 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 1,70 € na aftrek van de roerende voorheffing van 15%. Er bestaat echter een nieuw risico (waarvan sinds 4 augustus 2015 melding wordt gemaakt in de pers) op een verhoging van de roerende voorheffing (die misschien van 15% naar 27% opgetrokken zou kunnen worden) voor de dividenden die in 2016 en de daaropvolgende jaren zullen worden uitgekeerd, in het kader van de belastinghervorming (meestal "tax shift" genoemd in de pers) die thans uitgewerkt wordt door de regering. Bovendien zou de mogelijke afschaffing van de vermindering van de roerende voorheffing tot 15% voor de residentiële GVV's eveneens een kans kunnen betekenen voor Aedifica, vermits er zo het scala van potentiële toekomstige investeringen breder zou worden. De lezer wordt verwezen naar sectie 4.2 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag met betrekking tot de fiscale behandeling van de dividenden.

## 3. Aandeelhouderschap

De onderstaande tabel vermeldt de aandeelhouders van Aedifica die meer dan 5% van de aandelen bezitten (toestand op 30 juni 2015, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 17 maart 2015). De transparantiemeldingen alsook de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. Tot op datum van 8 september 2015 (de datum van de afsluiting van dit jaarlijks financieel verslag) heeft de vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 17 maart 2015.

### Aandeelhouders

|  | In % van het Kapitaal |
|--|-----------------------|
| Wulfsonck Investment NV (via Finasucre NV) | 5,46 %                |
| Free Float                                 | 94,54 %               |

## 4. Agenda van de aandeelhouder<sup>1</sup>

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Gewone algemene vergadering 2015   | 23 oktober 2015       |
| Betaalbaarstelling van het dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2014/2015 |                       |
| – Datum coupononthechting ("ex-date")  | 11 juni 2015          |
| – Registratiedatum ("record date")   | 12 juni 2015          |
| – Betaaldatum van het dividend ("payment date")  | Vanaf 30 oktober 2015 |
| Tussentijdse verklaring  | 17 november 2015      |
| Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2015  | 23 februari 2016      |
| Tussentijdse verklaring  | 18 mei 2016           |
| Jaarlijks persbericht  | 5 september 2016      |
| Jaarlijks financieel verslag 2015/2016   | 23 september 2016     |
| Gewone algemene vergadering 2016   | 28 oktober 2016       |
| Dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2015/2016 (« ex-date »)              | 2 november 2016       |

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

1. Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

95%

free float



**Residentie Chamaris**  
Appartementsgebouwen -  
Brussel (België)



**Edison**  
Appartementsgebouwen -  
Namen (België)



**Senioreneinrichtung  
Haus Matthäus**  
Huisvesting voor senioren -  
Olpe-Rüblinghausen  
(Duitsland)

# VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

10 leden

van de raad van bestuur

5 onafhankelijken

op 10 bestuurders

40%

genderdiversiteit van  
de raad van bestuur

4 leden

van het directiecomité





# 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.

---

## 1. Referentiecode

Aen houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de Vennootschap. Aedifica wenst de aanbevelingen van bovenstaande Code op te volgen.

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](http://www.corporategovernance-committee.be).

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 binnen de Vennootschap van toepassing zijn. Het Charter is integraal beschikbaar op de website van Aedifica ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)). Het Charter werd het laatst aangepast op 11 mei 2015.

## 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 wettelijk 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 2015) door:

- De Belgische Corporate Governance Code 2009;
- De wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Conform artikel 17 van de Wet van 12 mei 2014 beschikt de Vennootschap over de volgende internecontrolefuncties:

### Risicobeheerfunctie

De risicobeheerfunctie beoogt de implementatie van maatregelen en procedures om de risico's waarmee de Vennootschap wordt geconfronteerd te identificeren en te monitoren, en om te vermijden dat de risico's zich zouden realiseren, en/of om de impact van deze risico's (in voorkomend geval) te beperken en de gevolgen ervan zoveel mogelijk in te schatten, te controleren en op te volgen.

De raad van bestuur heeft de heer Jean Kotarakos, CFO en tevens effectieve leider en lid van de raad van bestuur en van het directiecomité, aangesteld als risk manager. Het mandaat van de heer Jean Kotarakos als risk manager is van onbepaalde duur. Hij beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

### Onafhankelijke compliancefunctie

De onafhankelijke compliancefunctie beoogt de naleving door de Vennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van de Vennootschap.

De raad van bestuur heeft Sarah Everaert, CLO/Secretaris-Generaal en tevens effectieve leider en lid van het directiecomité als compliance officer aangesteld. De compliance officer is benoemd voor onbepaalde duur en beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

### Onafhankelijke interneauditfunctie

De persoon belast met de interneauditfunctie is belast met een onafhankelijke en permanente beoordelingsfunctie van de activiteiten van de Vennootschap, en verricht onderzoek naar de kwaliteit en de doeltreffendheid van de bestaande procedures en methoden van interne controle.

De interneauditfunctie wordt uitgeoefend door een externe consultant, met name Quiévreux Audit Services BVBA, vertegenwoordigd door de heer Christophe Quiévreux. De interne auditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe rechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijk persoon) wordt uitgeoefend



Carbon  
Hotels en andere -  
Genk (België)

onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de heer Olivier Lippens, voorzitter van de raad van bestuur. Deze laatste beschikt over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid.

Bovendien heeft Aedifica 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:

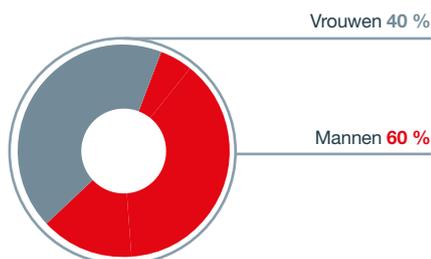
- **Principe 1:** De organisatie geeft blijk van haar engagement aan integriteit en ethische waarden:
  - Inzake ethiek heeft Aedifica sinds 2010 een ethisch charter (met de titel "gedrags-

code") ingevoerd om de voorheen 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. Het is inmiddels als bijlage toegevoegd aan het Corporate Governance Charter.

- 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 10 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, als ook 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 benoe-

## Genderdiversiteit van de raad van bestuur



mings- en bezoldigingscomité, een investeringscomité en een directiecomité waarvan de rollen hieronder worden beschreven.

- In overeenstemming met artikel 14 § 3 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zijn de leden van het directiecomité (die allen effectieve leiders zijn) verantwoordelijk voor het dagelijks beheer 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 referentiespeler inzake residentieel vastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren. Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige vastgoedportefeuille op te bouwen waarbij recurrente 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:

- Elke transactie voor de aankoop of verkoop van vastgoed kan worden nagetrokken met betrekking tot 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 gesloten, is deze het voorwerp van een conformiteitscontrole met de statuten van de Vennootschap en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen;

- Het directiecomité controleert 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: twee uitvoerende bestuurders gezamenlijk (of, bij gebreke, twee andere bestuurders die gezamenlijk handelen), of twee leden van het directiecomité die gezamenlijk handelen, behalve voor huurovereenkomsten van appartementen of kantoren/winkels, waarvoor specifieke delegaties zijn vastgesteld;

- Goedkeuring van facturen: de verantwoordelijke manager en een effectieve leider gezamenlijk;

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

- Een specifieke delegatie wordt eveneens georganiseerd voor de kasoperaties.

# 17

principes van het “COSO”-model voor interne controle

**Overbeke**  
Huisvesting voor senioren -  
Wetteren (België)



**Carbon**  
Hotels en andere -  
Genk (België)





**Residentie Sporenpark**  
Huisvesting voor senioren -  
Beringen (België)

- Hiernaast heeft de Vennootschap specifieke controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's:

- Renterisico: opname van inbeddingsinstrumenten (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.

– **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 con-

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

## 2.5 Informatie en communicatie

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

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

– **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 auditcomité, de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (dit

is eveneens de voorzitter van de raad van bestuur – zie hierboven) en de persoon die de taak van de interne audit uitvoert (zie hierboven). Gezien de onafhankelijkheidsvereisten en rekening houdend met het evenredigheidsbeginsel, heeft Aedifica er inderdaad voor gekozen de interne audit uit te besteden en deze toe te vertrouwen aan een gespecialiseerde consultant, die geplaatst is onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van de verantwoordelijke voor de interne audit in de zin van voormelde wet.

- **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, het directiecomité en de raad van bestuur:

De aanbevelingen van de interne audit worden gecommuniceerd aan het auditcomité. Dit verzekert zich ervan dat de effectieve leiders de vastgestelde corrigerende maatregelen opzetten.

### 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 thans benoemd voor een maximale duur van 3 jaar door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar. Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 (vermits op de buitengewone algemene vergadering van 6 oktober 2015 het vereiste aanwezigheidsquorum waarschijnlijk niet behaald zal worden) zal aan de aandeelhouders worden voorgesteld de maximale duur van de mandaten van de bestuurders te verlengen tot 4 jaar (tegenover 3 jaar nu).

Tijdens de gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014 werden de volgende bestuurders benoemd tot de gewone algemene vergadering in 2017:

- Mevrouw Sophie Maes, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder;
- Mevrouw Hilde Laga, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder;
- de Heer Eric Hohl, als niet-uitvoerend bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt.

Op 30 juni 2015 werd Aedifica bestuurd door een raad van bestuur met 10 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 6 mannen, hetzij een verhouding van 40% die hoger is dan de drempel van een derde, die is vastgelegd door de wet vanaf het boekjaar dat op 1 juli 2017 begint.

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.

# RAAD VAN BESTUUR



## 1. De Heer Olivier Lippens

**Voorzitter - Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt**  
Belg – 12.10.1953

Herrmann-Debrouxlaan 40-42 – 1160 Brussel

– Begin van het 1<sup>ste</sup> 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, Futerro 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).



## 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<sup>ste</sup> 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, De Stichel NV, Overbeke BVBA, Villa Temporis NV, Michri NV en Aedifica Luxemburg I SARL.
- 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 Franken

Onafhankelijk bestuurder

Belg - 2.10.1948

Avenue du Joli Mai 30 - 1332 Genval

- Begin van het 1<sup>ste</sup> 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 Ilogpex NV.

## 4. De Heer Eric Hoh

Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Belg - 6.05.1962

Viooltjeslaan 7 - 1970 Wezembeek-Oppem

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 24 oktober 2014
- Einde van het mandaat: Oktober 2017
- Andere huidige mandaten of functies: Financieel directeur van Chrono Euro Diffusion SA.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Verantwoordelijke voor de administratieve, boekhoudkundige en IT-diensten van TWC-Tapernoux SA.

## 5. De Heer Jean Kotarakos

Bestuurder

Chief Financial Officer - Effectieve leider

Belg - 20.02.1973

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

- Begin van het 1<sup>ste</sup> 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, De Stichel NV, Michri NV, Villa Temporis NV en Aedifica Luxemburg II SARL.
- 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.

## 6. Mevrouw Hilde Laga

Onafhankelijk Bestuurder

Belg - 26.04.1956

Wolvendreef 26d - 8500 Kortrijk

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 24 oktober 2014
- Einde van het mandaat: Oktober 2017
- Andere huidige mandaten of functies: Lid van de raad van bestuur van Barco NV, Greenyard Foods NV, Afga-Gevaert NV, VPM NV, Zorg K.U. Leuven BVBA, K.U. Leuven – Professor Vennootschapsrecht aan de K.U. Leuven – Lid van de Belgische Corporate Governance Commissie – Lid van het bestuurs- en associatiecomité UZ Leuven Gasthuisberg.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Stichter en partner van het advocatenkantoor Laga – Advocaat bij Simont, Gutt & Simont – Commissaris inzake opschorting NV Lernout and Hauspie Speech Products – Onafhankelijk bestuurder bij Elia System Operator.

## 7. Mevrouw Sophie Maes

Onafhankelijk bestuurder

Belg - 29.04.1957

Moutstraat 9 - 9000 Gent

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 24 oktober 2014 (Mevrouw Maes was hiervoor permanente vertegenwoordiger van Bevalex NV en vervolgens van Insumat NV, die achtereenvolgens bestuurders waren van Aedifica sinds 13 oktober 2009).
- Einde van het mandaat: Oktober 2017
- Andere huidige mandaten of functies: CEO Group Maes – Bestuurder van UPSI-BVS, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, Advanced Computer Systems Technics NV, Investissement Leopold NV, Building Hotel Maes NV, Algemene Bouw Maes NV, Insumat NV, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW en Alides NV – Lid van het Comité van Beheer van BNP Paribas Fortis – Zaakvoerder van Imco SCI en Profin BVBA.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Gedelegeerd bestuurder van Bevalex NV, Espace Belliard NV, Ghent Industrial Investment NV, Fonsny NV, Alides Projects NV, Krekendriens NV en Immo Spa NV – Voorzitter en gedelegeerd bestuurder van Aalterpaint, R. Maes NV – Bestuurder van Messian NV, Orelino NV, Wonen op Poel en Ramen VZW – Operationele en bestuurdersfunctie binnen de bedrijvengroep Maes – Zaakvoerder van MAPP SCI.

## 8. 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<sup>ste</sup> mandaat: 14 november 2005
- Einde van het mandaat: Oktober 2015
- Andere huidige 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 en AGRE SA.
- Mandaten van de vennootschap uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar: /
- Andere huidige mandaten of functies van de natuurlijke persoon: Bestuurder van de VZW Musée de l'Europe, bestuurder van Orphee NV – Gedelegeerd bestuurder van REINVEST NV.

## 9. Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserby

Onafhankelijk bestuurder

R.P.R. 0478.945.121

Paleizenstraat 42a - 1030 Brussel

- Begin van het 1<sup>ste</sup> 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: Afgestaan bestuurder van GIB Immo - Managing Director van Redevo.

## 10. Mevrouw Adeline Simont

Bestuurder

Belg - 16.01.1960

Oude Dieweg 36 - 1180 Brussel

- Begin van het 1<sup>ste</sup> mandaat: 14 november 2005
- Einde van het mandaat: Oktober 2017
- 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, Atlantic Certificates SA, Picardie Invest NV, Stockel Residence Certificates NV, Stockel Residence Investment 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, Bon Pasteur NV, Degroef Social Immo NV - Verschillende functies binnen de Bank Degroef NV in de afdeling Corporate Finance & Investment Banking en daarvoor in de afdeling Kredieten.

## Mandaten die werden beëindigd tijdens het boekjaar 2014/2015

De raad van bestuur wil de op 24 oktober 2014 afgetreden bestuurders opnieuw hartelijk bedanken, met name de Heer Jean-Louis Duplat (van wie de tweede verlenging van het mandaat verstreek op 24 oktober 2014 en die, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, op dezelfde datum zijn statuut als onafhankelijk bestuurder verloor – statuut dat hij bekleedde sinds de oprichting van Aedifica), de Heer Jacques Blanpain (permanent vertegenwoordiger van Services et Promotion de Lasne NV) en Mevrouw Galila Barzilai Hollander, voor hun aanzienlijke bijdrage aan de ontwikkeling van Aedifica sinds de oprichting van de Vennootschap in 2005.

### De Heer Jean-Louis Duplat

#### Voormalig Voorzitter - Onafhankelijk bestuurder

Belg - 30.05.1937

Ahornlaan 32 – 1640 Sint-Genesius-Rode

- Begin van het 1<sup>ste</sup> 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 Financie- wezen en van de Rechtbank van Koophandel van Brussel – Bestuurder van Stichting van openbaar nut Fondation Hypocrate CHIREC.

### Mevrouw Galila Barzilai Hollander

#### Voormalig bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Belg en Israël - 13.01.1949

Chemin de Bas Ransbeck 65A - 1380 Ohain

- Begin van het 1<sup>ste</sup> 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 Association Révolution NV – Zaakvoerder van E.I.C.C. BVBA en L'Héritage BVBA.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: /

### Services et Promotion de Lasne NV vertegenwoordigd door

#### de Heer Jacques Blanpain

#### Voormalig bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

R.P.R. 0427.291.631

Clé des Champs 30 - 1380 Lasne

- Begin van het 1<sup>ste</sup> 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.

De raad van bestuur vernam op 2 juni 2015 met droefheid het overlijden van de Heer Jacques Blanpain. De Heer Jacques Blanpain zetelde in de raad van bestuur vanaf de oprichting van Aedifica in 2005 tot 2014.

## 4.2 Mandaten die vervallen op de gewone algemene vergadering

De mandaten van de Heer Stefaan Gielens, van Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door de Heer Pierre Iserbyt en van Re-Invest NV vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard zullen vervallen op de gewone algemene vergadering van 23 oktober 2015.

Mevrouw Hilde Laga vraagt ontheven te worden uit haar mandaat als bestuurder met ingang van de gewone algemene vergadering van 23 oktober 2015.

De tweede verlenging van de mandaten van Serdiser Comm. VA en van Re-Invest NV, onafhankelijke bestuurders sinds Aedifica is opgericht, verstrijkt. Zij verliezen, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, op 23 oktober 2015 hun statuut als onafhankelijke bestuurders.

Er zal aan deze gewone algemene vergadering voorgesteld worden:

- het mandaat van de Heer Stefaan Gielens te hernieuwen;
- de Heer Serge Wibaut als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder te benoemen;
- Mevrouw Katrien Kesteloot als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder te benoemen;
- Mevrouw Elisabeth May-Roberti als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder te benoemen.

In geval van benoeming en goedkeuring van de FSMA zullen ze tot oktober 2019 in de raad van bestuur zetelen (onder voorbehoud van de goedkeuring van de buitengewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 voor de verlenging van de maximale duur van de mandaten – zie hierboven).

## 4.3 Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Tijdens het boekjaar 2014/2015 heeft de raad van bestuur 15 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- operationele en financiële rapportering
- communicatiebeleid
- investeringsbeleid
- financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen en met name openbare aanbidding tot inschrijving op nieuwe aandelen in het kader van een kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht
- analyse en goedkeuring van investeringsdossiers
- interne organisatie van de Vennootschap en met name oprichting van een directiecomité
- voorbereiding van de algemene vergaderingen
- rapportering van de comités

- samenstelling van de raad van bestuur en van het directiecomité
- 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
- aanneming van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, ter vervanging van het statuut van vastgoedbevak.

#### 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 auditcomité 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 Corporate Governance Code 2009 beveelt aan dat de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijke bestuurders zijn, wat het geval is sinds de gewone algemene vergadering van 24 oktober 2014.

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

Per 30 juni 2015 bestaat het auditcomité uit 3 bestuurders van wie 2 onafhankelijke bestuurders, met name:

- **Re-Invest NV, vertegenwoordigd door Mevrouw Brigitte Gouder de Beauregard**  
Voorzitter van het comité  
Onafhankelijk bestuurder
- **Mevrouw Adeline Simont**  
Bestuurder
- **Mevrouw Hilde Laga**  
Onafhankelijk bestuurder

Gedurende het boekjaar 2014/2015 is het comité 4 maal samengekomen. De commissaris van de Vennootschap werd tijdens het boekjaar 1 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: 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.

Per 30 juni 2015 bestaat het benoemings- en bezoldigingscomité 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 2014/2015 heeft het comité 6 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 2014;
- voorbereiding van het remuneratieverslag op 30 juni 2014;
- organisatie van de Vennootschap.

##### 4.4.3 Investeringscomité

Per 30 juni 2015 bestaat het investeringscomité uit de effectieve leiders en 4 andere bestuurders die allen onafhankelijk zijn, 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 Sophie Maes**  
Onafhankelijk bestuurder
- **De Heer Jean Franken**  
Onafhankelijk bestuurder
- **De Heer Stefaan Gielens**  
CEO
- **De Heer Jean Kotarakos**  
CFO

Tijdens het boekjaar 2014/2015 heeft het comité 6 maal vergaderd om de investeringsopportuniteiten te evalueren: talrijke dossiers werden 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.

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 €.

## 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   | 3/6              | 1/1         | -                                 | -                  | 4.322                           | 3.350            |
| Jean Franken  | 14/15            | -           | -                                 | 6/6                | 11.330                          | 16.700           |
| Stefaan Gielens   | 15/15            | -           | -                                 | 6/6                | -                               | -                |
| Eric Hohl   | 9/9              | -           | -                                 | -                  | 7.729                           | 7.650            |
| Galila Barzilai Hollander   | 2/6              | -           | -                                 | -                  | 3.601                           | 1.700            |
| Jean Kotarakos  | 15/15            | -           | -                                 | 6/6                | -                               | -                |
| Hilde Laga  | 8/9              | 1/3         | -                                 | -                  | 7.729                           | 7.600            |
| Olivier Lippens   | 13/15            | 1/1         | -                                 | 2/2                | 12.879                          | 13.450           |
| Sophie Maes   | 10/15            | -           | -                                 | 5/6                | 11.330                          | 12.500           |
| RE-Invest vertegenwoordigd door Brigitte Gouder de Beauregard         | 8/15             | 3/4         | 6/6                               | 5/6                | 11.330                          | 18.000           |
| Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door Pierre Iserbyt                | 13/15            | -           | 6/6                               | 6/6                | 11.330                          | 20.650           |
| Services et Promotion de Lasne vertegenwoordigd door Jacques Blanpain | 0/6              | -           | -                                 | 0/2                | 3.601                           | 0                |
| Adeline Simont  | 12/15            | 4/4         | 5/6                               | -                  | 11.330                          | 17.400           |
| <b>Totaal</b>   | -                | -           | -                                 | -                  | <b>96.511</b>                   | <b>119.000</b>   |

#### Raad van bestuur (van links naar rechts)

1<sup>ste</sup> rij: Adeline Simont, Brigitte Gouder de Beauregard, Sophie Maes en Hilde Laga

2<sup>de</sup> rij: Pierre Iserbyt, Eric Hohl, Stefaan Gielens, Olivier Lippens, Jean Kotarakos en Jean Franken



**Directiecomité**  
(van links naar rechts)  
Stefaan Gielens,  
Sarah Everaert,  
Laurence Gacoïn en  
Jean Kotarakos

## 4.6 Directiecomité en effectieve leiders

### 4.6.1 Samenstelling

De raad van bestuur van de Vennootschap heeft beslist om, met ingang van 12 mei 2015, een directiecomité op te richten in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van Vennootschappen. Het directiecomité is samengesteld uit de volgende personen, die tevens allen effectieve leiders zijn in de zin van de wet van 12 mei 2014.

| Naam            | Functie   |
|-----------------|---|
| Stefaan Gielens | Chief Executive Officer (CEO)                   |
| Jean Kotarakos  | Chief Financial Officer (CFO)                   |
| Laurence Gacoïn | Chief Operating Officer (COO)                   |
| Sarah Everaert  | Chief Legal Officer (CLO) / Secretaris-generaal |

De Heer Stefaan Gielens en de Heer Jean Kotarakos waren reeds effectieve leiders van de Vennootschap vóór de oprichting van het directiecomité. Zij zijn bovendien uitvoerende bestuurders (zie hierboven).

Mevrouw Laurence Gacoïn vervult sinds 1 januari 2015 de functie van Chief Operating Officer van de Vennootschap en is per 12 mei 2015 tevens lid van het directiecomité als effectieve leider. Haar mandaat is van onbepaalde duur.

Mevrouw Sarah Everaert vervult sinds 12 mei 2015 de functie van Chief Legal Officer/Secretaris-Generaal en zij is in die hoedanigheid lid van het directiecomité als effectieve leider. Daarnaast is zij ook de Compliance Officer van de Vennootschap. Voordien was zij sinds meer dan 5 jaar werkzaam binnen Aedifica als legal counsel. Zij heeft een mandaat van onbepaalde duur.

Voor de bevoegdheidsverdeling tussen het directiecomité en de raad van bestuur en voor de overige aspecten van de werking van het directiecomité wordt verwezen naar het corporate governance charter van de Vennootschap (versie van 11 mei 2015), dat beschikbaar is op haar website ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

**Mevrouw Laurence Gacoin**  
**Effectieve leider – Chief Operating Officer**  
Frans - 26.01.1977

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

- Andere huidige mandaten of functies:  
Bestuurder en zaakvoerder van NOVA Laga BVBA.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Voorzitter van de raad van bestuur van FPR Leuze NV – Bestuurder van FIDES Capman BVBA en APERIO NV – Managing partner van FIDES Capital Group – Head of Development van Cofinimmo NV – Area & Development Manager van Cofinimmo NV.

**Mevrouw Sarah Everaert**  
**Effectieve leider – Chief Legal Officer / Secretaris-Generaal**  
Belg – 14.06.1977

Louizalaan 331-333 - 1050 Brussel

- Andere huidige mandaten of functies: /
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Legal Counsel van Aedifica NV – Juriste vastgoedrecht en administratief recht, en ad-interim secretaris van LRM NV – Advocade bij de balie van Brussel.

#### 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 die zijn voorzien in artikel 38 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen blijven onverkort van toepassing, net zoals artikel 37 van de hoger vermelde wet.

Geen enkel belangenconflict met betrekking tot een vastgoedtransactie heeft zich tijdens het boekjaar 2014/2015 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”

De onafhankelijke compliancefunctie wordt uitgevoerd overeenkomstig artikel 17 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (zie hierboven) en bijlage B van de Belgische Corporate Governance Code. Mevrouw Sarah Everaert, CLO, voert de functie van compliance officer uit. 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 driemaandelijke 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 de Vennootschap 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 uitvoerende 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 24 oktober 2014 de toekenning aan de CEO en CFO 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 80.000 € ontvangen. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing hebben zij aldus elk 810 Aedifica-aandelen kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120<sup>e</sup> in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, zijnde 45,8333 € per aandeel of nog voor een totaalbedrag van 37.125,00 €. 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 die werden verworven op de beurs.

Voor het volgend boekjaar zal opnieuw aan de algemene vergadering voorgesteld worden om de toekenning aan de CEO en de CFO van het recht om definitief aandelen te verwerven voor een individueel brutobedrag van 90.000 € 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 2014/2015 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 gesloten 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, 25 augustus 2014 en 2 september 2015 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.
  - Op 7 november 2014 werd een managementcontract gesloten met de COO voor haar indiensttreding op 1 januari 2015.
  - Op 29 mei 2015 werd een managementcontract gesloten met de CLO, gezien haar benoeming in het directiecomité.

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 2014/2015 zullen de leden van de raad van bestuur een totaalbedrag van 215.511 € 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 nazicht door gespecialiseerde consultants. Voor de COO en de CLO werden de recent gesloten managementcontracten nageleefd. Deze contracten hebben nog niet geleid tot de toekenning van een variabele vergoeding.

### 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), een variabele vergoeding (waarvoor geen enkel verhaalrecht 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 arbeidsongevallendeckking, voordelen in natura verbonden aan het gebruik van een bedrijfsvoertuig). Bovendien bevat de (vaste) basisvergoeding in het geval van de CEO en de CFO bedragen die voortvloeien uit het "long-term incentive plan". De betrokken bedragen zijn in de tabel hiernaast voorgesteld.

De effectieve leiders ontvangen voor hun bestuurdersmandaten binnen Aedifica en binnen haar dochtervennootschappen geen vergoeding. De dochtervennootschappen van Aedifica vergoeden op geen enkele wijze de effectieve leiders van Aedifica.

De bruto variabele vergoeding voor de effectieve leiders wordt als volgt bepaald:

- De variabele bezoldiging voor het boekjaar 2014/2015 bestaat uit een individueel (bruto)bedrag dat ten hoogste gelijk is aan een bepaald percentage van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan (CEO en CFO: 50%, CLO: 30% pro rata temporis). De bepaling van de effectieve bedragen heeft het voorwerp uitgemaakt van een globale waardering door de raad van bestuur op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen vermeld in het remuneratierapport van het jaarlijks financieel verslag 2013/2014 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten die op 25 augustus 2014 werden ondertekend voor de CEO en CFO en opgenomen in de recente managementcontracten wat de COO en de CLO betreft. 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 geconsolideerde resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 per aandeel (gewicht van 25%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (gewicht van 30%), de geconsolideerde exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (gewicht van 25%) en het management van het team van de Groep (gewicht van 20%). Op 2 september 2015 was de raad van bestuur van oordeel dat de effectieve leiders de doelstellingen die werden opgelegd, had gehaald. De raad heeft dan ook beslist 166.000 € aan de CEO, 125.000 € aan de CFO, 30.000 € aan de COO en 3.750 € aan de CLO toe te kennen als variabele vergoeding

- Voor het boekjaar 2015/2016 is het maximale bedrag van de variabele vergoeding ten hoogste gelijk aan een bepaald percentage van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan (CEO en CFO: 50%; COO en CLO: 40%). De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór IAS 39 en 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 inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (25%), de geconsolideerde exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en het management van het team van de Groep (25%).
- Voor het boekjaar 2016/2017 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 CEO en de CFO waarvan de details in sectie 7 hierboven uitgelegd zijn.

### Totale bezoldiging voor het boekjaar 2014/2015 (in €)

|   | Stefaan Gielens<br>- CEO | Andere <sup>1</sup> | Totaal           |
|---|--------------------------|---------------------|------------------|
| Vaste vergoeding (managementovereenkomst)     | 351.313                  | 365.282             | 716.595          |
| Vaste vergoeding ("long term incentive plan") | 80.000                   | 80.000              | 160.000          |
| Variabele vergoeding                          | 166.000                  | 158.750             | 324.750          |
| Pensioenplan                                  | 55.388                   | 49.542              | 104.930          |
| Verzekeringspremie                            | 5.766                    | 6.394               | 12.160           |
| Voordelen in natura                           | 7.091                    | 8.843               | 15.934           |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>665.558</b>           | <b>668.811</b>      | <b>1.334.369</b> |

1. CFO voor 12 maanden; COO en CLO pro rata temporis.

Ter informatie: de ratio tussen de totale bezoldiging 2014/2015 van de CEO en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de Vennootschap is 9.

Daarnaast biedt de Vennootschap een bedrijfswagen aan de effectieve leiders sinds hun aantreden. De jaarlijkse kost in 2014/2015 voor de Vennootschap bedroeg (huur en brandstof) 20.000 € exclusief BTW voor de CEO en 22.000 € exclusief BTW in totaal (pro rata temporis) voor de drie andere effectieve leiders. Ze beschikken ook over een laptop en een mobiele telefoon. Bovendien vergoedt de Vennootschap hen voor de zakelijke kosten voor de uitoefening van hun functie en verleent ze sinds 1 juli 2008 aan de CEO en de CFO een forfaitaire terugbetaling van representatiekosten voor een bedrag van 300 € per maand.

Gedurende het boekjaar 2015/2016 zal de vaste vergoeding van de effectieve leiders geïndexeerd worden, zoals bepaald in de managementovereenkomsten.

De managementcontracten met de effectieve leiders 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.

# JAAARREKENING<sup>1</sup>

1. De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2011/2012, 2012/2013 en 2013/2014 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](http://www.aedifica.be)). Ze kunnen verder eveneens, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel bekomen worden.



# INHOUD

|   |            |  |  |
|---|------------|--|--|
| <b>1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2014/2015</b>  | <b>125</b> |  |  |
| 1.1 Geconsolideerde resultatenrekening  | 125        |  |  |
| 1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten  | 126        |  |  |
| 1.3 Geconsolideerde balans  | 126        |  |  |
| 1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht   | 128        |  |  |
| 1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen  | 129        |  |  |
| 1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening   | 131        |  |  |
| Toelichting 1: algemene informatie  | 131        |  |  |
| Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving  | 131        |  |  |
| Toelichting 3: operationele segmenten   | 137        |  |  |
| Toelichting 4: huurinkomsten  | 140        |  |  |
| Toelichting 5: met verhuur verbonden kosten   | 140        |  |  |
| Toelichting 6: recuperatie van vastgoedkosten   | 140        |  |  |
| Toelichting 7: recuperatie van huurschade en wederinstandstelling   | 140        |  |  |
| Toelichting 8: gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen   | 141        |  |  |
| Toelichting 8: kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur | 141        |  |  |
| Toelichting 9: huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                                   | 141        |  |  |
| Toelichting 10: andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven  | 141        |  |  |
| Toelichting 11: technische kosten   | 141        |  |  |
| Toelichting 12: commerciële kosten  | 141        |  |  |
| Toelichting 13: kosten en taksen van niet-verhuurde goederen  | 142        |  |  |
| Toelichting 14: beheerkosten vastgoed   | 142        |  |  |
| Toelichting 15: andere vastgoedkosten   | 142        |  |  |
| Toelichting 16: algemene kosten van de vennootschap   | 142        |  |  |
| Toelichting 17: andere operationele opbrengsten en kosten   | 142        |  |  |
| Toelichting 18: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen   | 143        |  |  |
| Toelichting 19: resultaat verkoop andere niet-financiële activa   | 143        |  |  |
| Toelichting 20: variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen  | 143        |  |  |
| Toelichting 21: financiële opbrengsten  | 143        |  |  |
| Toelichting 22: netto-interestkosten  | 144        |  |  |
| Toelichting 23: andere financiële kosten  | 144        |  |  |
| Toelichting 24: vennootschapsbelasting  | 144        |  |  |
| Toelichting 25: exit taks   | 145        |  |  |
| Toelichting 26: resultaat per aandeel   | 145        |  |  |
| Toelichting 27: goodwill  | 146        |  |  |
| Toelichting 28: immateriële vaste activa  | 146        |  |  |
| Toelichting 29: vastgoedbeleggingen   | 147        |  |  |
| Toelichting 30: projectontwikkelingen   | 149        |  |  |
| Toelichting 31: andere materiële vaste activa   | 149        |  |  |
| Toelichting 32: financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen   | 150        |  |  |
| Toelichting 33: indekkingsinstrumenten  | 150        |  |  |
| Toelichting 34: handelsvorderingen  | 153        |  |  |
| Toelichting 35: belastingvorderingen en andere vlottende activa   | 153        |  |  |
| Toelichting 36: kas en kasequivalenten  | 153        |  |  |
| Toelichting 37: overlopende rekeningen  | 154        |  |  |
| Toelichting 38: eigen vermogen  | 154        |  |  |
| Toelichting 39: voorzieningen   | 155        |  |  |
| Toelichting 40: financiële schulden   | 155        |  |  |
| Toelichting 41: handelsschulden en andere kortlopende schulden  | 156        |  |  |
| Toelichting 42: overlopende rekeningen  | 157        |  |  |
| Toelichting 43: personeelskosten  | 157        |  |  |
| Toelichting 44: financieel risicobeheer   | 157        |  |  |
| Toelichting 45: voorwaardelijke elementen en verplichtingen   | 160        |  |  |
| Toelichting 46: verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen  | 163        |  |  |
| Toelichting 47: variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva   | 163        |  |  |
| Toelichting 48: relaties met verbonden partijen   | 163        |  |  |
| Toelichting 49: gebeurtenissen na balansdatum   | 164        |  |  |
| Toelichting 50: gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014                                    | 164        |  |  |
| Toelichting 51: lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures                                     | 165        |  |  |
| Toelichting 52: naleving van verplichtingen van het GVV-statuut   | 165        |  |  |
| Toelichting 53: vergoeding van de commissaris   | 166        |  |  |
| Toelichting 54: uitgestelde belastingen   | 166        |  |  |
| Toelichting 55: reële waarde  | 167        |  |  |
| Toelichting 56: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap  | 167        |  |  |
| <b>1.7 Verslag van de commissaris</b>   | <b>168</b> |  |  |
| <b>2. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING 2014/2015</b>  | <b>169</b> |  |  |
| Verkorte statutaire resultatenrekening  | 169        |  |  |
| Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten  | 170        |  |  |
| Verkorte statutaire balans  | 170        |  |  |
| Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen   | 172        |  |  |
| Verkorte statutaire resultaatverwerking   | 174        |  |  |

# 1. Geconsolideerde jaarrekening

## 1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

| Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)                              |  | Toelichtingen | 2015           | 2014           |
|---|--|---------------|----------------|----------------|
| I.  | Huurinkomsten  | 4             | 49.903         | 40.675         |
| II.   | Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren  |               | 0              | 0              |
| III.  | Met verhuur verbonden kosten   | 5             | -50            | -62            |
| <b>Nettohuurresultaat</b>   |  |               | <b>49.853</b>  | <b>40.613</b>  |
| IV.   | Recuperatie van vastgoedkosten   | 6             | 32             | 36             |
| V.  | Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                   | 7             | 1.811          | 1.096          |
| 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             | -1.811         | -1.096         |
| VIII.   | Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven   | 10            | -1.563         | -1.510         |
| <b>Vastgoedresultaat</b>  |  |               | <b>48.322</b>  | <b>39.139</b>  |
| IX.   | Technische kosten  | 11            | -1.071         | -933           |
| X.  | Commerciële kosten   | 12            | -492           | -549           |
| XI.   | Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen   | 13            | -131           | -162           |
| XII.  | Beheerkosten vastgoed  | 14            | -892           | -717           |
| XIII.   | Andere vastgoedkosten  | 15            | -1.588         | -1.187         |
| <b>Vastgoedkosten</b>   |  |               | <b>-4.174</b>  | <b>-3.548</b>  |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                               |  |               | <b>44.148</b>  | <b>35.591</b>  |
| XIV.  | Algemene kosten van de vennootschap  | 16            | -5.355         | -4.202         |
| XV.   | Andere operationele opbrengsten en kosten  | 17            | 229            | 32             |
| <b>Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille</b> |  |               | <b>39.022</b>  | <b>31.421</b>  |
| XVI.  | Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen  | 18            | 428            | 0              |
| XVII.   | Resultaat verkoop andere niet-financiële activa  | 19            | 0              | 0              |
| XVIII.  | Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen   | 20            | 19.259         | 3.816          |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                       |  |               | <b>58.709</b>  | <b>35.237</b>  |
| XX.   | Financiële opbrengsten   | 21            | 478            | 894            |
| XXI.  | Netto-interestkosten   | 22            | -12.833        | -11.128        |
| XXII.   | Andere financiële kosten   | 23            | -792           | -731           |
| XXIII.  | Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva  | 47            | 374            | -2.990         |
| <b>Financieel resultaat</b>   |  |               | <b>-12.773</b> | <b>-13.955</b> |
| XXIV.   | Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures                                       |               | 0              | 0              |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                   |  |               | <b>45.936</b>  | <b>21.282</b>  |
| XXV.  | Vennootschapsbelasting   | 24            | -771           | 103            |
| XXVI.   | Exit taks  | 25            | 0              | 0              |
| <b>Belastingen</b>  |  |               | <b>-771</b>    | <b>103</b>     |
| <b>Nettoresultaat</b>   |  |               | <b>45.165</b>  | <b>21.385</b>  |
| Toerekenbaar aan:   |  |               |                |                |
| Minderheidsbelangen   |  |               | 0              | 0              |
| <b>Aandeelhouders van de groep</b>                                  |  |               | <b>45.165</b>  | <b>21.385</b>  |
| <hr/>   |  |               |                |                |
| Gewoon resultaat per aandeel (€)                                    |  | 26            | 4,24           | 2,16           |
| Verwaterd resultaat per aandeel (€)                                 |  | 26            | 4,24           | 2,16           |

## 1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

| Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)   | 2015          | 2014          |
|--|---------------|---------------|
| I. Nettoresultaat  | 45.165        | 21.385        |
| 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                      | -7.432        | -3.736        |
| B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS | -181          | -2.710        |
| H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting  | 0             | 0             |
| <b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>  | <b>37.552</b> | <b>14.939</b> |
| Toerekenbaar aan:  |               |               |
| Minderheidsbelangen  | 0             | 0             |
| Aandeelhouders van de groep  | <b>37.552</b> | <b>14.939</b> |

## 1.3 Geconsolideerde balans

| ACTIVA   | Toelichtingen | 2015             | 2014           |
|--|---------------|------------------|----------------|
| <b>Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)</b>                      |               |                  |                |
| <b>I. Vaste activa</b>   |               |                  |                |
| A. Goodwill  | 27            | 1.856            | 1.856          |
| B. Immateriële vaste activa  | 28            | 102              | 21             |
| C. Vastgoedbeleggingen   | 29            | 1.003.358        | 784.980        |
| D. Andere materiële vaste activa                                   | 31            | 1.834            | 1.911          |
| E. Financiële vaste activa   | 32            | 1.397            | 461            |
| F. Vorderingen financiële leasing                                  |               | 0                | 0              |
| G. Handelsvorderingen en andere vaste activa                       |               | 0                | 0              |
| H. Uitgestelde belastingen - activa                                | 54            | 110              | 244            |
| I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures |               | 0                | 0              |
| <b>Totaal vaste activa</b>   |               | <b>1.008.657</b> | <b>789.473</b> |
| <b>II. Vlottende activa</b>  |               |                  |                |
| A. Activa bestemd voor verkoop                                     | 29            | 1.805            | 0              |
| B. Financiële vlottende activa                                     |               | 0                | 0              |
| C. Vorderingen financiële leasing                                  |               | 0                | 0              |
| D. Handelsvorderingen  | 34            | 4.352            | 2.938          |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa                 | 35            | 962              | 495            |
| F. Kas en kasequivalenten  | 36            | 3.598            | 1.156          |
| G. Overlopende rekeningen  | 37            | 910              | 661            |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                                     |               | <b>11.627</b>    | <b>5.250</b>   |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   |               | <b>1.020.284</b> | <b>794.723</b> |

| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>  | <b>Toelichtingen</b> | <b>2015</b>      | <b>2014</b>    |
|--|----------------------|------------------|----------------|
| <b>Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)</b>  |                      |                  |                |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  | 38                   |                  |                |
| <b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</b>  |                      |                  |                |
| A. Kapitaal  |                      | 360.633          | 264.231        |
| B. Uitgiftepremies   |                      | 151.388          | 64.729         |
| C. Reserves  |                      | 41.084           | 46.730         |
| a. Wettelijke reserve  |                      | 0                | 0              |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed   |                      | 95.679           | 91.863         |
| c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen  |                      | -25.015          | -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      |                      | -19.667          | -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 |                      | -18.717          | -15.729        |
| h. Reserve voor eigen aandelen   |                      | 0                | -56            |
| k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland  |                      | 244              | 0              |
| m. Andere reserves   |                      | 0                | 0              |
| n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren  |                      | 8.560            | 7.718          |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar   |                      | 45.165           | 21.385         |
| <b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</b>  |                      | <b>598.270</b>   | <b>397.075</b> |
| <b>II. Minderheidsbelangen</b>   |                      | <b>0</b>         | <b>0</b>       |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>   |                      | <b>598.270</b>   | <b>397.075</b> |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>  |                      |                  |                |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>   |                      |                  |                |
| A. Voorzieningen   | 39                   | 0                | 0              |
| B. Langlopende financiële schulden   |                      |                  |                |
| a. Kredietinstellingen   | 40                   | 340.752          | 274.955        |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen  | 32                   | 39.320           | 37.774         |
| a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten   |                      | 38.050           | 37.774         |
| b. Andere  |                      | 1.270            | 0              |
| D. Handelsschulden en andere langlopende schulden  |                      | 0                | 0              |
| E. Andere langlopende verplichtingen   |                      | 0                | 0              |
| F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen  | 54                   | 2.435            | 0              |
| <b>Totaal langlopende verplichtingen</b>   |                      | <b>382.507</b>   | <b>312.729</b> |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>  |                      |                  |                |
| A. Voorzieningen   | 39                   | 0                | 0              |
| B. Kortlopende financiële schulden   |                      |                  |                |
| a. Kredietinstellingen   | 40                   | 25.897           | 70.945         |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen  |                      | 0                | 0              |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden  |                      |                  |                |
| a. Exit taks   | 41                   | 813              | 615            |
| b. Andere  | 41                   | 8.484            | 10.305         |
| E. Andere kortlopende verplichtingen   |                      | 0                | 0              |
| F. Overlopende rekeningen  | 42                   | 4.313            | 3.054          |
| <b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>   |                      | <b>39.507</b>    | <b>84.919</b>  |
| <b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>   |                      | <b>422.014</b>   | <b>397.648</b> |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>   |                      | <b>1.020.284</b> | <b>794.723</b> |

## 1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

| Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)  | Toelichtingen | 2015           | 2014           |
|---|---------------|----------------|----------------|
| <b>KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>  |               |                |                |
| Nettoresultaat  |               | 45.165         | 21.385         |
| Minderheidsbelangen   |               | 0              | 0              |
| Belastingen   | 24            | 771            | -103           |
| Afschrijvingen  |               | 670            | 599            |
| Waardeverminderingen  | 5             | 33             | 43             |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-) | 20            | -19.259        | -3.816         |
| Gerealiseerde nettomeerwaarden  | 18            | -428           | 0              |
| Financieel resultaat  |               | 12.773         | 13.955         |
| Variaties in handelsvorderingen (+/-)   |               | -1.446         | -467           |
| Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)                      |               | -467           | 397            |
| Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)                                      |               | -250           | -133           |
| Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)   |               | -2.100         | 2.773          |
| Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)                                     |               | 1.253          | 212            |
| <b>Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>  |               | <b>36.715</b>  | <b>34.845</b>  |
| Betaalde belastingen  |               | -141           | -70            |
| <b>Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten</b>                                       |               | <b>36.574</b>  | <b>34.775</b>  |
| <b>KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>  |               |                |                |
| Aanschaffingen van immateriële vaste activa   |               | -96            | -11            |
| Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie        |               | -66.675        | -49.714        |
| Aanschaffingen van materiële vaste activa   |               | -577           | -651           |
| Aanschaffingen van projectontwikkelingen  |               | -33.435        | -36.727        |
| Verkoop van vastgoedbeleggingen   |               | 15.943         | 0              |
| Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen  |               | 49             | 46             |
| Netto-investeringen in overige vaste activa   |               | 0              | 0              |
| <b>Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten</b>                                   |               | <b>-84.791</b> | <b>-87.057</b> |
| <b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>                                       |               |                |                |
| Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten *  |               | 149.158        | 0              |
| Verkoop van eigen aandelen  |               | 56             | 28             |
| Dividend van het voorbije boekjaar  |               | -8.891         | -16.211        |
| Nettovariatie van bankkredietlijnen   |               | 20.749         | 98.444         |
| Nettovariatie van de andere leningen  |               | 0              | 0              |
| Netto betaalde financiële lasten  |               | -13.574        | -10.802        |
| Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen                     |               | -36.258        | -10.461        |
| Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen           |               | -60.581        | -8.285         |
| <b>Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten</b>                                  |               | <b>50.659</b>  | <b>52.713</b>  |
| <b>TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE</b>  |               |                |                |
| <b>Totale kasstroom van de periode</b>  |               | <b>2.442</b>   | <b>431</b>     |
| <b>RECONCILIATIE MET DE BALANS</b>  |               |                |                |
| Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar                                  |               | 1.156          | 725            |
| Totale kasstroom van de periode   |               | 2.442          | 431            |
| <b>Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar</b>                            | <b>36</b>     | <b>3.598</b>   | <b>1.156</b>   |

\* Sommige soorten kapitaalverhogingen (inbrengen in natura, partiële splitsingen) leiden tot geen enkele kasstroom.

## 1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

| Jaar afgesloten op<br>30 juni (x 1.000 €)   | 2013           | Kapitaal-<br>verhoging<br>in speciën | Kapitaal-<br>verhoging<br>in natura | Verwerving/<br>verkoop<br>eigen<br>aandelen | Geconsolideerd<br>overzicht van<br>gerealiseerde<br>en niet-<br>gerealiseerde<br>resultaten | Verwerking<br>van het<br>resultaat | Afrondings-<br>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         |
| <i>a. Wettelijke reserve</i>  | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>   | 82.798         | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 9.067                              | -2                      | 91.863         |
| <i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>  | -13.848        | 0                                    | 0                                   | 0   | -3.736  | 0                                  | 2                       | -17.582        |
| <i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>      | -16.637        | 0                                    | 0                                   | 0   | -2.710  | -137                               | 0                       | -19.484        |
| <i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i> | -17.467        | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 1.737                              | 1                       | -15.729        |
| <i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>   | -84            | 0                                    | 0                                   | 28  | 0   | 0                                  | 0                       | -56            |
| <i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>  | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>m. Andere reserves</i>   | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>  | 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         |
| <b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>   | <b>382.159</b> | <b>0</b>                             | <b>16.159</b>                       | <b>28</b>                                   | <b>14.939</b>   | <b>-16.211</b>                     | <b>1</b>                | <b>397.075</b> |
| Minderheidsbelangen   | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>382.159</b> | <b>0</b>                             | <b>16.159</b>                       | <b>28</b>                                   | <b>14.939</b>   | <b>-16.211</b>                     | <b>1</b>                | <b>397.075</b> |

| Jaar afgesloten op<br>30 juni (x 1.000 €)  | 2014           | Kapitaal-<br>verhoging<br>in speciën | Kapitaal-<br>verhoging<br>in natura | Verwerving/<br>verkoop<br>eigen<br>aandelen | Geconsolideerd<br>overzicht van<br>gerealiseerde<br>en niet-<br>gerealiseerde<br>resultaten | Verwerking<br>van het<br>resultaat | Afrondings-<br>verschil | 2015           |
|--|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Kapitaal   | 264.231        | 78.812                               | 17.591                              | 0   | 0   | 0                                  | -1                      | 360.633        |
| Uitgiftepremies  | 64.729         | 70.580                               | 16.079                              | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 151.388        |
| Reserves   | 46.730         | 0                                    | 0                                   | 56  | -7.613  | 1.912                              | -1                      | 41.084         |
| <i>a. Wettelijke reserve</i>   | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>b. Reserve voor het saldo van de<br/>variëtes in de reële waarde van<br/>vastgoed</i>   | 91.863         | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 3.816                              | 0                       | 95.679         |
| <i>c. Reserve voor de impact op de<br/>reële waarde van geschatte<br/>mutatierechten en -kosten bij<br/>hypothetische vervreemding van<br/>vastgoedbeleggingen</i>   | -17.582        | 0                                    | 0                                   | 0   | -7.432  | 0                                  | -1                      | -25.015        |
| <i>d. Reserve voor het saldo van de<br/>variëtes in de reële waarde van<br/>toegelaten afdekkingsinstrumenten<br/>die onderworpen zijn aan een<br/>afdekkingsboekhouding zoals<br/>gedefinieerd in IFRS</i>      | -19.484        | 0                                    | 0                                   | 0   | -181  | -1                                 | -1                      | -19.667        |
| <i>e. Reserve voor het saldo van de<br/>variëtes in de reële waarde van<br/>toegelaten afdekkingsinstrumenten<br/>die niet onderworpen zijn aan een<br/>afdekkingsboekhouding zoals<br/>gedefinieerd in IFRS</i> | -15.729        | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | -2.989                             | 1                       | -18.717        |
| <i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>  | -56            | 0                                    | 0                                   | 56  | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>k. Reserve voor fiscale latenties met<br/>betrekking tot vastgoed gelegen in<br/>het buitenland</i>   | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 244                                | 0                       | 244            |
| <i>m. Andere reserves</i>  | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>n. Overgedragen resultaten van<br/>vorige boekjaren</i>   | 7.718          | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 842                                | 0                       | 8.560          |
| Resultaat van het boekjaar   | 21.385         | 0                                    | 0                                   | 0   | 45.165  | -21.385                            | 0                       | 45.165         |
| <b>Totaal eigen vermogen toewijsbaar<br/>aan de aandeelhouders van de<br/>moederverenootschap</b>  | <b>397.075</b> | <b>149.392</b>                       | <b>33.670</b>                       | <b>56</b>                                   | <b>37.552</b>   | <b>-19.473</b>                     | <b>-2</b>               | <b>598.270</b> |
| Minderheidsbelangen  | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>   | <b>397.075</b> | <b>149.392</b>                       | <b>33.670</b>                       | <b>56</b>                                   | <b>37.552</b>   | <b>-19.473</b>                     | <b>-2</b>               | <b>598.270</b> |

## 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 openbare GVV naar Belgisch recht gekozen heeft (gereguleerde vastgoedvennootschap). 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 referentiespeler inzake residentieel vastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren. Aedifica stelt zich tot doel een evenwichtige residentiële 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.

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-strategische restsegment (hotels en andere types van 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 2 september 2015 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 23 oktober 2015 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 2015. 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 2015 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 2015, 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 van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen.

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), verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

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 2014, maar hadden geen impact op de huidige geconsolideerde jaarrekening:

- Nieuwe IFRS-norm 12 “Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten”;
- Nieuwe IFRS-norm 11 “Gezamenlijke overeenkomsten”;
- Nieuwe IFRS-norm 10 “Geconsolideerde jaarrekening”;
- Wijziging van de IAS-norm 27 “Enkelvoudige jaarrekening”;
- Wijziging van de IAS-norm 28 “Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures”;
- Wijziging van de IAS-norm 32 “Presentatie – Saldering van financiële activa en financiële verplichtingen”;
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 11 en IFRS-norm 12 “Overgangsleiden”;
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en de IAS-norm 27 “Beleggingsentiteiten”;
- Wijziging van de IAS-norm 36 “Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa”;
- Wijziging van de IAS-norm 39 “Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting”;
- Annual Improvements to IFRS 2011-2013 Cycle gepubliceerd in december 2013;
- Annual Improvements to IFRS 2010-2012 Cycle, gepubliceerd in december 2013;
- Wijziging van IAS-norm 19 “Defined Benefit Plans: Employee Contributions”.

De nieuwe IFRIC-interpretatie 21 “Heffingen”, toepasbaar voor de Groep sinds 1 juni 2014 heeft slechts als effect het in resultaat nemen tijdens de periode van een netto niet-recurrente last van 0,4 miljoen € (bijkomende last van 0,2 miljoen € op lijn “VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”, bijkomende opbrengst van 0,2 miljoen € op lijn “V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”, bijkomende last van 0,4 miljoen € op lijn “XIII. Andere vastgoedkosten”). Dit is een gevolg van het in de balans opnemen van belastingen die tevoren gespreid waren in tijd (ze werden pro rata temporis in het resultaat opgenomen over het boekjaar) en die voortaan in één keer in de balans worden opgenomen voor het hele kalenderjaar. Vermits het boekjaar van de Vennootschap twee kalenderjaren overbrugt, bevat de resultatenrekening 2014/2015 dus uitzonderlijk het netto-effect van 18 maanden aan onroerende belastingen (6 maanden betreffende het kalenderjaar 2014 en 12 maanden betreffende het kalenderjaar 2015).

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 2015 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 30 juni 2015):

- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financial Instruments” (toepasbaar op 1 juli 2018, 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 2016, 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 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 27 “Enkelvoudige jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Annual Improvements to IFRS 2012-2014 Cycle gepubliceerd in september 2014 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IFRS-norm 1 “Disclosure Initiative” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IFRS-norm 10, IFRS-norm 12 en de IAS-norm 28 “Investment Entities: Applying the Consolidation Exception” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016, 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.

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 waardeverminderingverliezen.

### **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 in België wordt als volgt berekend:

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1+ gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door 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%.

De reële waarde voor vastgoedbeleggingen in het buitenland houdt rekening met aktekosten die lokaal toepasbaar zijn.

##### 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 Aedifica

### 3.1. Afschrijvingen

Overeenkomstig IAS 40 past Aedifica het model van de reële waarde toe en boekt dus geen afschrijvingen op de gebouwen, op de zakelijke rechten op gebouwen noch op de in financiële leasing aan de vennootschap gegeven onroerende goederen.

### 3.2. Bij een effectenoperatie van de GVV

De onroerende goederen van Aedifica of van een van de vastgoedmaatschappijen waarover de GVV de controle heeft, worden door de vastgoeddeskundigen gewaardeerd telkens wanneer Aedifica overgaat tot de uitgifte van aandelen, de opname van de aandelen in de notering aanvraagt of ze anders dan ter beurse inkoop. De uitgifte- of inkoopprijs wordt op deze waardering gebaseerd. Aedifica is niet gebonden door deze waardering, maar wanneer de waardering lager is dan de uitgifte- of inkoopprijs, moet de GVV de reden hiervan verantwoorden (in het kader van een bijzonder verslag).

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen 4 maanden na de laatste waardering van de betrokken onroerende goederen en voor zover de 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 ingedeekt 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 (marktwaarde 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.H. 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).











## Toelichting 8: Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur

Aedifica heeft geen materiële bedragen ten laste genomen met betrekking tot huurschade en wederin staatstelling 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 €)  | 2015          | 2014          |
|--|---------------|---------------|
| Huurlasten gedragen door de eigenaar               | -785          | -628          |
| Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen | -1.026        | -468          |
| <b>TOTAAL</b>                                      | <b>-1.811</b> | <b>-1.096</b> |

## Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

| (x 1.000 €)               | 2015          | 2014          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Reiniging                 | -332          | -367          |
| Energie                   | -318          | -365          |
| Afschrijving van meubelen | -569          | -512          |
| Personeelskosten          | -260          | -236          |
| Andere                    | -84           | -30           |
| <b>TOTAAL</b>             | <b>-1.563</b> | <b>-1.510</b> |

## Toelichting 11: Technische kosten

| (x 1.000 €)                  | 2015          | 2014        |
|------------------------------|---------------|-------------|
| Recurrente technische kosten |               |             |
| Herstellingen                | -369          | -341        |
| Verzekeringspremies          | -81           | -57         |
| Personeelskosten             | -383          | -298        |
| Onderhoud                    | -110          | -134        |
| Erelonen experts             | -128          | -103        |
| <b>TOTAAL</b>                | <b>-1.071</b> | <b>-933</b> |

## Toelichting 12: Commerciële kosten

| (x 1.000 €)                                 | 2015        | 2014        |
|---|-------------|-------------|
| Makelaarscommissies                         | -244        | -323        |
| Publiciteit                                 | -227        | -204        |
| Erelonen van advocaten en juridische kosten | -14         | -17         |
| Andere                                      | -7          | -5          |
| <b>TOTAAL</b>                               | <b>-492</b> | <b>-549</b> |

### Toelichting 13: Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen

| (x 1.000 €)   | 2015        | 2014        |
|---------------|-------------|-------------|
| Kosten        | -131        | -162        |
| <b>TOTAAL</b> | <b>-131</b> | <b>-162</b> |

### Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

| (x 1.000 €)                                | 2015        | 2014        |
|--|-------------|-------------|
| Externe beheervergoedingen                 | -118        | -85         |
| (Interne) beheerkosten van het patrimonium | -774        | -632        |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>-892</b> | <b>-717</b> |

### Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

| (x 1.000 €)                             | 2015          | 2014          |
|---|---------------|---------------|
| Onroerende voorheffing en andere taksen | -1.588        | -1.187        |
| <b>TOTAAL</b>                           | <b>-1.588</b> | <b>-1.187</b> |

Er zijn geschillen met betrekking tot door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen.

### Toelichting 16: Algemene kosten van de vennootschap

| (x 1.000 €)  | 2015          | 2014          |
|--|---------------|---------------|
| Advocaten/notarissen                               | -337          | -209          |
| Auditors   | -72           | -44           |
| Vastgoedexperts                                    | -599          | -522          |
| IT   | -139          | -119          |
| Verzekeringen                                      | -56           | -57           |
| Public relations, communicatie, marketing, reclame | -258          | -180          |
| Bestuurders en uitvoerend management               | -1.577        | -1.238        |
| Personeelskosten                                   | -1.038        | -807          |
| Afschrijvingen op andere vaste activa              | -101          | -88           |
| Taksen   | -418          | -358          |
| Andere   | -760          | -580          |
| <b>TOTAAL</b>                                      | <b>-5.355</b> | <b>-4.202</b> |

### Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

| (x 1.000 €)                     | 2015       | 2014      |
|---------------------------------|------------|-----------|
| Vergoedingen bij schadegevallen | 6          | 14        |
| Andere                          | 223        | 18        |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>229</b> | <b>32</b> |

## Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

| (x 1.000 €)   | 2015       | 2014     |
|---|------------|----------|
| Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) | 15.943     | 0        |
| Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen                             | -15.515    | 0        |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>428</b> | <b>0</b> |

## 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 €)                                       | 2015          | 2014         |
|---|---------------|--------------|
| Positieve variaties                               | 34.209        | 15.094       |
| Negatieve variaties                               | -14.950       | -11.278      |
| <b>TOTAAL</b>                                     | <b>19.259</b> | <b>3.816</b> |
| bestaande uit: vastgoedbeleggingen in exploitatie | 14.529        | 5.652        |
| projectontwikkelingen                             | 4.730         | -1.836       |

## Toelichting 21: Financiële opbrengsten

| (x 1.000 €)       | 2015       | 2014       |
|-------------------|------------|------------|
| Geïnde interesten | 31         | 100        |
| Andere            | 447        | 794        |
| <b>TOTAAL</b>     | <b>478</b> | <b>894</b> |

De financiële opbrengsten van 2014/2015 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,4 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de partiële splitsing van 4 december 2014 ter vergoeding voor de toekenning van het volledig dividendrecht voor het boekjaar 2014/2015 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

De financiële opbrengsten van 2013/2014 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,6 miljoen € die voortvloeiden uit de twee inbrengen in natura van 12 en 30 juni 2014, en die het dividend vertegenwoordigden 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 werd genomen.

## Toelichting 22: Netto-interestkosten

| (x 1.000 €)  | 2015           | 2014           |
|--|----------------|----------------|
| Nominale interestlasten op leningen  | -6.753         | -5.039         |
| Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten   |                |                |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS      | -3.566         | -3.980         |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS | -3.186         | -2.891         |
| Subtotaal  | -6.752         | -6.871         |
| 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 | 1              | 0              |
| Subtotaal  | 1              | 0              |
| Interesten vervat in de kost van de betrokken activa   | 675            | 783            |
| Andere interestkosten  | -4             | -1             |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>-12.833</b> | <b>-11.128</b> |

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 €)                     | 2015        | 2014        |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Bankkosten en andere commissies | -746        | -665        |
| Andere                          | -46         | -66         |
| <b>TOTAAL</b>                   | <b>-792</b> | <b>-731</b> |

## Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

| (x 1.000 €)  | 2015        | 2014       |
|--|-------------|------------|
| Moedervenootschap  |             |            |
| Resultaat voor belastingen   | -11.572     | 18.422     |
| Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime                     | 11.572      | -18.422    |
| Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven               | 264         | 233        |
| Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 33,99%    | -90         | -79        |
| Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar | 0           | 13         |
| Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting                           | -180        | -18        |
| Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten                               | 142         | 388        |
| Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen                            | -276        | -144       |
| Subtotaal  | -404        | 160        |
| Dochterondernemingen   |             |            |
| Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting                              | -100        | -57        |
| Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting                           | -6          | 0          |
| Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen                            | -261        | 0          |
| Subtotaal  | -367        | -57        |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>-771</b> | <b>103</b> |









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 <sup>2</sup>       | 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 4.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015.

### Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

| (x 1.000 €)  | 2015         | 2014         |
|--|--------------|--------------|
| Brutobedrag bij het begin van het boekjaar   | 5.080        | 4.441        |
| Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar | -3.169       | -2.592       |
| <b>Boekwaarde bij het begin van het boekjaar</b>   | <b>1.911</b> | <b>1.849</b> |
| Toevoegingen   | 577          | 651          |
| Vervreemdingen   | 0            | 0            |
| Afschrijvingen   | -654         | -589         |
| <b>BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>  | <b>1.834</b> | <b>1.911</b> |
| bestaande uit: brutowaarde   | 5.531        | 5.080        |
| gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen                                | -3.697       | -3.169       |

Het betreft materiële vaste activa voor eigen gebruik (voornamelijk meubilair dat gebruikt wordt in het kader van de exploitatie van de gemeubelde appartementen).









## Toelichting 37: Overlopende rekeningen

| (x 1.000 €)                       | 2015       | 2014       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Niet-ervallen vastgoedopbrengsten | 563        | 290        |
| Vooraf betaalde vastgoedkosten    | 347        | 371        |
| Andere                            | 0          | 0          |
| <b>TOTAAL</b>                     | <b>910</b> | <b>661</b> |

## 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 2015 - zie ook "Aedifica op de beurs", sectie 3):

| AANDEELHOUDERS                       | Deel van het kapitaal (in %) |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Wulfsonck Investment (via Finasucre) | 5,46                         |

Het kapitaal is op volgende manier geëvolueerd:

|  | Aantal aandelen   | Bedrag<br>(x 1.000 €) |
|--|-------------------|-----------------------|
| Situatie bij het begin van het vorige boekjaar       | 9.903.690         | 254.293               |
| Kapitaalverhogingen                                  | 345.427           | 16.159                |
| <b>Situatie op het einde van het vorige boekjaar</b> | <b>10.249.117</b> | <b>270.451</b>        |
| Kapitaalverhogingen                                  | 3.796.814         | 100.190               |
| <b>Situatie op het einde van het boekjaar</b>        | <b>14.045.931</b> | <b>370.641</b>        |

Het hierboven vermelde kapitaal wordt voorgesteld vóór aftrek van de kapitaalverhogingskosten (het in de balans vermelde kapitaal wordt, in overeenstemming met IFRS-normen, voorgesteld na aftrek van die kosten).

Alle 14.045.931 aandelen die waren uitgegeven op 30 juni 2015, zijn genoteerd op Euronext Brussels (continumarkt).

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2014/2015. Alle geplaatste aandelen zijn volledig volgestort en zonder nominale waarde. De aandelen zijn nominatief of gedematerialiseerd en elk aandeel verleent één stemrecht.

Aedifica NV bezit geen 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 is aan de raad van bestuur 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. Het saldo van het toegelaten kapitaal bedraagt 3 miljoen € op 30 juni 2015.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 2,00 € bruto per aandeel, hetzij een totaal dividend van 21.849 k€.



De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge en inbegrepen het effect van de indekkingsinstrumenten was 2,8% na activering van tussentijdse interesten (3,8% over het volledige boekjaar 2013/2014) of 3,0% voor activering van tussentijdse interesten (4,0% over het volledige boekjaar 2013/2014). Rekening houdend met de duur van de trekkingen met variabele rentevoet benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde (351 miljoen €). De toepassing van de indekkingen worden voorgesteld in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (16 miljoen €) wordt geschat op 18 miljoen €.

Op 30 juni 2015 heeft de groep geen enkel Belgisch gebouw in hypotheek of in pand gegeven aan zijn schuldeisers. In Duitsland is het wel gebruikelijk dat vastgoed in het kader van een bankfinanciering in hypotheek wordt gegeven. In dit verband zijn 3 van de 14 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De indeling tussen de kortlopende financiële schulden en de langlopende financiële schulden is gebaseerd op de vervaldata van de kredietlijnen waarover de trekkingen worden gemaakt in plaats van op basis van de vervaldata van de trekkingen.

De vervaldata van de kredietlijnen van Aedifica zien eruit als volgt (in miljoen €):

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| — 2015/2016:                          | 85         |
| — 2016/2017:                          | 150        |
| — 2017/2018:                          | 92         |
| — 2018/2019:                          | 102        |
| — 2019/2020:                          | 80         |
| — 2020/2021:                          | 2          |
| — 2021/2022:                          | 25         |
| — > 2022/2023:                        | <u>14</u>  |
| <b>Kredietlijnen op 30 juni 2015:</b> | <b>550</b> |

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 13 juli 2014.

| (x 1.000 €)                    | 2015           | 2014           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Financiële schulden            | 366.649        | 345.900        |
| Min: Kas en kasequivalenten    | -3.598         | -1.156         |
| <b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b> | <b>363.051</b> | <b>344.744</b> |

## Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

| (x 1.000 €)                          | 2015         | 2014          |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Exit taks                            | 813          | 615           |
| Andere                               |              |               |
| Leveranciers                         | 4.661        | 7.422         |
| Huurders                             | 1.408        | 871           |
| Belastingen                          | 1.513        | 1.242         |
| Bezoldigingen en sociale lasten      | 880          | 748           |
| Dividenden van de voorbije boekjaren | 22           | 22            |
| <b>TOTAAL</b>                        | <b>9.297</b> | <b>10.920</b> |

De betaling van het grootste deel van de handelsschulden en andere kortlopende schulden (die behoren tot de categorie "financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs" volgens 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 €)                          | 2015         | 2014         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten | 424          | 77           |
| Gelopen niet-ervallen interesten     | 1.912        | 1.752        |
| Andere niet-ervallen kosten          | 1.977        | 1.225        |
| <b>TOTAAL</b>                        | <b>4.313</b> | <b>3.054</b> |

## 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 €)                                | 2015          | 2014          |
|--|---------------|---------------|
| Reinigingskosten (zie toelichting 10)      | -260          | -236          |
| Technische kosten (zie toelichting 11)     | -383          | -298          |
| Commerciële kosten                         | -51           | -38           |
| Algemene kosten (zie toelichting 16)       | -1.038        | -807          |
| Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14) | -774          | -632          |
| Geactiveerde kosten                        | -20           | -30           |
| <b>TOTAAL</b>                              | <b>-2.526</b> | <b>-2.041</b> |

Aantal personeelsleden op het einde van het boekjaar (zonder de effectieve leiders en bestuurders):

|                            | 2015      | 2014      |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Totaal exclusief studenten | 35        | 36        |
| Studenten                  | 0         | 2         |
| <b>TOTAAL</b>              | <b>35</b> | <b>38</b> |

## 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 13 juli 2014) van Aedifica is vermeld in sectie 3.3 van het geconsolideerde beheersverslag in dit jaarlijks financieel verslag. Deze bedraagt op 30 juni 2015 36,9% op statutair niveau en 37,0% op geconsolideerd niveau. Deze sectie vermeldt ook de bijkomende schuldcapaciteit van de Vennootschap voor ze de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's (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 24 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014).

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 4 miljoen € op 30 juni 2015.

Op 30 juni 2015 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 14 Duitse gebouwen van de vennootschap in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014.

### 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 2015 heeft Aedifica 367 miljoen € (2014: 346 miljoen €) op een totaal van 550 miljoen € van haar kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 183 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2015/2016 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2015 is uitgetrokken, wordt geraamd op 61 miljoen €, te verhogen met een hypothetische investering van 50 miljoen €, wat de totale investering opgenomen in het financieel plan voor het boekjaar 2015/2016 op 111 miljoen € brengt.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de GVV's en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve 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 13 juli 2014 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. Bovendien heeft de Vennootschap niet de controle over de naleving van bepaalde verbintenissen die tot een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomsten kunnen leiden, zoals in geval van een wijziging van de controle over de Vennootschap.

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 2015 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 352 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 4 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 11 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en voornamelijk uit 0,9 miljoen € interesten vervallend binnen het jaar (2014: 330 miljoen € hoofdsom en 1,0 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

De niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot indekkingsinstrumenten worden in de volgende tabel weergegeven:

| Op 30 juni 2015 (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      | -3.214                     | -13.542                            | -4.632                             | -21.388 |
| Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is | -2.890                     | -8.969                             | -8.156                             | -20.015 |
| 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  |

### 3. Renterisico

Aedifica gaat bijna al haar financiële schulden aan 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 gebaseerd op het feit dat een stijging van de nominale rentevoeten zonder gelijktijdige groei van de inflatie een verhoging van de reële rentevoeten tot gevolg heeft. Deze verhoging kan niet gecompenseerd worden door een stijging van de huurinkomsten via indexatie. Bovendien stelt men in geval van inflatiegroei een verschil in de tijd vast tussen de stijging van de nominale rentevoeten en de indexatie van de huurinkomsten. 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 indekking 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 2015/2016 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,1 miljoen € (op 30 juni 2016) met zich zou meebrengen.

Om het renterisico te beheren heeft Aedifica dus voor indekkingen gezorgd (interest rate swaps en caps). Alle indekkingen worden afgesloten met onbesproken tegenpartijen en met betrekking tot bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. 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 de marktpraktijk) bepalen de overeenkomsten die met de betrokken banken gesloten zijn dat sommige gebeurtenissen ertoe kunnen leiden dat de indekkingen stopgezet worden of dat er zekerheden gesteld moeten worden (bijvoorbeeld in contanten) ten voordele van deze banken.

De variatie van de rentecurve heeft een beperkte invloed op de toekomstige lasten van de schulden, doordat 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. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post "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 sensibeleitsanalyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening.

#### **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 marktverstoringclausules 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 marginale kosten in USD en CAD). 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 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 openbare GVV, zoals bijvoorbeeld de gelimiteerde schuldratio) en van de contracten (bijvoorbeeld het respecteren 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 49 § 1 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

#### ***1.1 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 1,9 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

#### ***1.2 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 6,2 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

#### ***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 10,3 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

#### ***1.4 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 4,4 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

#### ***1.5 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 Armonea-groep) heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 7,9 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

#### ***1.6 Renovatie en omvorming naar assistentiewoningen 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 4,0 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

#### ***1.7 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.

#### ***1.8 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 5,6 miljoen €. De werken, waarvan de eerste fase (3,9 miljoen €) reeds in gebruik genomen is, zijn verder in uitvoering (voor een bedrag van 1,7 miljoen €).

#### ***1.9 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 3,8 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

### **1.10 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Plantijn in Kapellen**

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica zich ertoe 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.

### **1.11 Renovatie en heropbouw van het rustoord Salve in Brasschaat**

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica zich ertoe verbonden de renovatie en de heropbouw van het rustoord Salve te financieren voor een budget van maximaal 8,4 miljoen €. De werken, waarvan de eerste fase (6,0 miljoen €) reeds is opgeleverd, zijn verder in uitvoering (voor een bedrag van 2,4 miljoen €).

### **1.12 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 zich ertoe verbonden de renovatie en de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 7,0 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

### **1.13 Uitbreiding van het rustoord De Stichel in Vilvoorde**

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord De Stichel heeft Aedifica zich ertoe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 3,5 miljoen €. De uitvoering van deze verbintenis is onderworpen aan diverse voorwaarden die nog niet verwezenlijkt zijn.

### **1.14 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.

### **1.15 Renovatie en uitbreiding van het rustoord La Ferme Blanche te Remicourt**

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding en de renovatie van het bestaande rustoord La Ferme Blanche gelegen te Remicourt te financieren voor een bedrag van 6,0 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

### **1.16 Bouw van een nieuw rustoord en renovatie van de groep van assistentiewoningen Villa Temporis te Hasselt**

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord en de renovatie van de bestaande serviceflatresidentie te financieren voor een bedrag van 9,6 miljoen € (terrein inbegrepen). De bouwwerken zijn in uitvoering.

### **1.17 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 €.

### **1.18 Verwerving van de site van huisvesting voor senioren Leopoldspark in Leopoldsborg**

Op 18 december 2014 heeft Aedifica een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten waarbij Aedifica zich ertoe verbindt de aandelen van de NV RL Invest te verwerven. Deze NV is eigenaar van een woonzorgcentrum in aanbouw met 128 vergunde bedden en 22 assistentiewoningen. De aanschaffingswaarde van deze onroerende goederen bedraagt ca. 20 miljoen €.

### **1.19 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 tweede rang voor een bedrag van 25 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.230 k€ in hoofdsom toegestaan op de onroerende goederen genaamd "Château du Lac" gelegen te 1332 Genval, avenue du Lac 87, "la Villa du Lac", gelegen te 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 en Drève des Magnolias en "Le Manoir du Lac" gelegen te 1332 Genval, avenue Hoover 8;
- Klooster Hotel in Leuven: de verbintenissen van de erfpachter zijn gedekt door een hypotheek in tweede rang voor een bedrag van 50 k€ en een hypothecair mandaat voor een bedrag van 1.340 k€ toegestaan op de onroerende goederen genaamd "Château du Lac" gelegen in 1332 Genval, avenue du Lac 87, "la Villa du Lac", gelegen 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 en Drève des Magnolias en "Le Manoir du Lac" gelegen te 1332 Genval, avenue Hoover 8.

#### **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:

- Résidence du Lac: een geblokkeerde rekening met 2,1 miljoen € die ten vroegste in september 2015 kan vrijgegeven worden;
- Stephanie's Corner: een geblokkeerde rekening met 0,2 k€ die ten vroegste op 31 december 2015 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<br>NAAM                                   | Bedrijfssegment           | Waarde van de<br>gebouwen*<br>(in miljoen €) | Rechts-<br>personenregister                  | Verwervingsdatum** | Wijze van integratie  |
|--|---------------------------|--|--|--------------------|---|
| Woon & Zorg VG Aarschot BVBA                           | Huisvesting voor senioren | 24   | 0836.667.164                                 | 10/07/2014         | Verwerving van aandelen gevolgd door fusie                    |
| Woon & Zorg VG Tienen BVBA                             | Huisvesting voor senioren | 20   | 0836.667.956                                 | 29/08/2014         | Verwerving van aandelen gevolgd door fusie                    |
| Halmolen   | Huisvesting voor senioren | 18   | -  | 11/12/2014         | Verwerving van gebouwen                                       |
| La Réserve Invest NV<br>Krentzen BVBA<br>Overbeke BVBA | Huisvesting voor senioren | 29   | 0472.563.511<br>0831.847.551<br>0816.956.665 | 4/12/2014          | Partiële splitsing, verwervingen van aandelen en latere fusie |
| Aedifica Luxemburg I SARL                              | Huisvesting voor senioren | 24   | B128048                                      | 16/12/2014         | Verwerving van aandelen                                       |
| Aedifica Luxemburg II SARL                             | Huisvesting voor senioren | 22   | B139725                                      | 16/12/2014         | Verwerving van aandelen                                       |
| Aedifica Luxemburg III SARL                            | Huisvesting voor senioren | 20   | B143704                                      | 16/12/2014         | Verwerving van aandelen                                       |
| Michri NV  | Huisvesting voor senioren | 4  | 0862.001.188                                 | 18/12/2014         | Verwerving van aandelen                                       |
| Villa Temporis NV                                      | Huisvesting voor senioren | 5  | 0442.682.066                                 | 18/12/2014         | Verwerving van aandelen                                       |
| Schloss Bensberg                                       | Huisvesting voor senioren | 14   | -  | 1/03/2015          | Verwerving van gebouw   |
| <b>TOTAAL</b>  |                           | <b>180</b>                                   |  |                    |   |

\* 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 financiële activa en passiva

| (x 1.000 €)  | 2015       | 2014          |
|--|------------|---------------|
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten  |            |               |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS      | 0          | -1            |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | 461        | -2.989        |
| Subtotaal  | 461        | -2.990        |
| Andere   | -87        | 0             |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>374</b> | <b>-2.990</b> |

De lijn "Andere" vertegenwoordigt de variatie in de reële waarde van de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 32 en 56).

## 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 de effectieve leiders (1.577 k€ voor het boekjaar 2014/2015 en 1.238 k€ voor het boekjaar 2013/2014). Het detail van de lasten zijn vermeld in het remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance" van dit jaarlijks financieel verslag.



## 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, Aedifica Invest Brugge NV en De Stichel NV), is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2014.

| 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                         |
| Aedifica Asset Management GmbH | Duitsland | Dochtervennootschap | DE297302957            | 100,00                         |
| De Stichel NV                  | België    | Dochtervennootschap | 0466.259.105           | 100,00                         |
| Overbeke BVBA                  | België    | Dochtervennootschap | 0816.956.665           | 100,00                         |
| Villa Temporis NV              | België    | Dochtervennootschap | 0442.682.066           | 100,00                         |
| Michri NV                      | België    | Dochtervennootschap | 0862.001.188           | 100,00                         |
| Aedifica Luxemburg I SARL      | Luxemburg | Dochtervennootschap | B128048                | 94,00                          |
| Aedifica Luxemburg II SARL     | Luxemburg | Dochtervennootschap | B139725                | 94,00                          |
| Aedifica Luxemburg III SARL    | Luxemburg | Dochtervennootschap | B143704                | 94,00                          |

## Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuu

| (x 1.000 €)                                     | 2015         | 2014         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)</b>    |              |              |
| Totaal verplichtingen                           | 422.014      | 397.648      |
| Aanpassingen                                    | -44.798      | -40.828      |
| Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014 | 377.216      | 356.820      |
| Totaal activa                                   | 1.020.284    | 794.723      |
| Aanpassingen                                    | -1.048       | -65          |
| Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014   | 1.019.236    | 794.658      |
| <b>Schuldgraad (in %)</b>                       | <b>37,0%</b> | <b>44,9%</b> |
| <b>STATUTAIRE UITKERINGSRATIO</b>               |              |              |
| Gecorrigeerd statutair resultaat                | 25.426       | 20.403       |
| Voorgesteld dividend                            | 21.849       | 19.473       |
| <b>UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)</b>               | <b>86%</b>   | <b>95%</b>   |

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

Op 30 juni 2015 vertegenwoordigt geen enkel vastgoedgeheel 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 €)   | 2015       | 2014      |
|---|------------|-----------|
| Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)  | 29         | 29        |
| Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)                               | 46         | 23        |
| Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen (Aedifica NV) | 20         | 5         |
| Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.) (Aedifica NV)                 | 36         | 2         |
| Belastingadviesopdrachten   | 0          | 0         |
| Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten                               | 0          | 0         |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>131</b> | <b>59</b> |

## 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 de gebouwen in kwestie.

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

| (x 1.000 €)                         | Activa     | Passiva  |
|-------------------------------------|------------|----------|
| <b>BOEKWAARDE OP 1/07/2013</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b> |
| Herkomsten                          | 388        | 0        |
| Afwikkelingen                       | -144       | 0        |
| Wijzigingen in de consolidatiekring | 0          | 0        |
| <b>BOEKWAARDE OP 30/06/2014</b>     | <b>244</b> | <b>0</b> |

| (x 1.000 €)                         | Activa     | Passiva       |
|-------------------------------------|------------|---------------|
| <b>BOEKWAARDE OP 1/07/2014</b>      | <b>244</b> | <b>0</b>      |
| Herkomsten                          | 142        | 0             |
| Afwikkelingen                       | -276       | -261          |
| Wijzigingen in de consolidatiekring | 0          | -2.174        |
| <b>BOEKWAARDE OP 30/06/2015</b>     | <b>110</b> | <b>-2.435</b> |

## 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<br>opgenomen bedragen<br>2015 |
|--|----------|----------|-----------|--|
| Vastgoedbeleggingen  | -        | -        | 1.003.358 | <b>1.003.358</b>                           |
| Activa bestemd voor verkoop                                | -        | -        | 1.805     | <b>1.805</b>                               |
| Financiële vaste activa                                    | -        | 1.397    | -         | <b>1.397</b>                               |
| Handelsvorderingen   | -        | 4.352    | -         | <b>4.352</b>                               |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa            | -        | 962      | -         | <b>962</b>                                 |
| Kas en kasequivalenten                                     | 3.598    | -        | -         | <b>3.598</b>                               |
| Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)   | -        | -342.970 | -         | <b>-340.752</b>                            |
| Andere langlopende financiële verplichtingen               | -        | -39.320  | -         | <b>-39.320</b>                             |
| Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)   | -        | -25.897  | -         | <b>-25.897</b>                             |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere) | -        | -8.484   | -         | <b>-8.484</b>                              |

| (x 1.000 €)  | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | In de balans<br>opgenomen bedragen<br>2014 |
|--|----------|----------|----------|--|
| Vastgoedbeleggingen  | -        | -        | 784.980  | <b>784.980</b>                             |
| Financiële vaste activa                                    | -        | 461      | -        | <b>461</b>                                 |
| Handelsvorderingen   | -        | 2.938    | -        | <b>2.938</b>                               |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa            | -        | 495      | -        | <b>495</b>                                 |
| Kas en kasequivalenten                                     | 1.156    | -        | -        | <b>1.156</b>                               |
| Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)   | -        | -277.337 | -        | <b>-274.955</b>                            |
| Andere langlopende financiële verplichtingen               | -        | -37.774  | -        | <b>-37.774</b>                             |
| Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)   | -        | -70.945  | -        | <b>-70.945</b>                             |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere) | -        | -10.305  | -        | <b>-10.305</b>                             |

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.

## Toelichting 56: Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De Vennootschap heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in Aedifica Luxemburg I SARL, Aedifica Luxemburg II SARL en Aedifica Luxemburg III SARL in handen van derden (6% van het kapitaal) over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn “I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere” (zie toelichtingen 32 en 47).





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

| Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)   | 2015          | 2014          |
|--|---------------|---------------|
| I. Nettoresultaat  | 39.444        | 18.582        |
| 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                      | -3.517        | -2.668        |
| B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS | -181          | -2.710        |
| H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting  | 0             | 0             |
| <b>Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten</b>  | <b>35.746</b> | <b>13.204</b> |

## Verkorte statutaire balans

| <b>ACTIVA</b><br>Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €) | 2015             | 2014           |
|---|------------------|----------------|
| <b>I. Vaste activa</b>                                  |                  |                |
| A. Goodwill   | 1.856            | 1.856          |
| B. Immateriële vaste activa                             | 102              | 21             |
| C. Vastgoedbeleggingen                                  | 909.048          | 736.065        |
| D. Andere materiële vaste activa                        | 1.833            | 1.911          |
| E. Financiële vaste activa                              | 80.252           | 25.068         |
| F. Vorderingen financiële leasing                       | 0                | 0              |
| G. Handelsvorderingen en andere vaste activa            | 0                | 0              |
| H. Uitgestelde belastingen - activa                     | 110              | 244            |
| <b>Totaal vaste activa</b>                              | <b>993.201</b>   | <b>765.165</b> |
| <b>II. Vlottende activa</b>                             |                  |                |
| A. Activa bestemd voor verkoop                          | 1.805            | 0              |
| B. Financiële vlottende activa                          | 0                | 0              |
| C. Vorderingen financiële leasing                       | 0                | 0              |
| D. Handelsvorderingen                                   | 4.222            | 2.608          |
| E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa      | 6.049            | 17.078         |
| F. Kas en kasequivalenten                               | 2.639            | 1.120          |
| G. Overlopende rekeningen                               | 897              | 635            |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                          | <b>15.612</b>    | <b>21.441</b>  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                    | <b>1.008.813</b> | <b>786.606</b> |

| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>  | <b>2015</b>      | <b>2014</b>    |
|--|------------------|----------------|
| <b>Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)</b>  |                  |                |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  |                  |                |
| A. Kapitaal  | 360.633          | 264.231        |
| B. Uitgiftepremies   | 151.388          | 64.729         |
| C. Reserves  | 43.285           | 47.818         |
| a. Wettelijke reserve  | 0                | 0              |
| b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed   | 93.599           | 91.800         |
| c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen  | -20.032          | -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      | -19.667          | -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 | -18.718          | -15.729        |
| h. Reserve voor eigen aandelen   | 0                | -56            |
| k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland  | 244              | 0              |
| m. Andere reserves   | 0                | 0              |
| n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren  | 7.859            | 7.803          |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar   | 39.444           | 18.582         |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>   | <b>594.750</b>   | <b>395.360</b> |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>  |                  |                |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>   |                  |                |
| A. Voorzieningen   | 0                | 0              |
| B. Langlopende financiële schulden   |                  |                |
| a. Kredietinstellingen   | 337.913          | 269.395        |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen  | 38.049           | 37.775         |
| a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten   | 38.049           | 37.775         |
| b. Andere  | 0                | 0              |
| D. Handelsschulden en andere langlopende schulden  | 0                | 0              |
| E. Andere langlopende verplichtingen   | 0                | 0              |
| F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen  | 0                | 0              |
| <b>Totaal langlopende verplichtingen</b>   | <b>375.962</b>   | <b>307.170</b> |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>  |                  |                |
| A. Voorzieningen   | 0                | 0              |
| B. Kortlopende financiële schulden   |                  |                |
| a. Kredietinstellingen   | 25.663           | 70.559         |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen  | 0                | 0              |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden  |                  |                |
| a. Exit taks   | 114              | 158            |
| b. Andere  | 8.057            | 10.360         |
| E. Andere kortlopende verplichtingen   | 0                | 0              |
| F. Overlopende rekeningen  | 4.267            | 2.999          |
| <b>Totaal kortlopende verplichtingen</b>   | <b>38.101</b>    | <b>84.076</b>  |
| <b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>   | <b>414.063</b>   | <b>391.246</b> |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>   | <b>1.008.813</b> | <b>786.606</b> |

## Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

| Jaar afgesloten op 30 juni<br>(x 1.000 €)   | 2013           | Kapitaal-<br>verhoging<br>in<br>speciën | Kapitaal-<br>verhoging<br>in natura | Verwerving/<br>verkoop<br>eigen<br>aandelen | Geconsolideerd<br>overzicht van<br>gerealiseerde<br>en niet-<br>gerealiseerde<br>resultaten | Verwerking<br>van het<br>resultaat | Afrondings-<br>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         |
| <i>a. Wettelijke reserve</i>  | 0              | 0                                       | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>b. Reserve voor het saldo van de<br/>variaties in de reële waarde van<br/>vastgoed</i>   | 82.732         | 0                                       | 0                                   | 0   | 0   | 9.067                              | 1                       | 91.800         |
| <i>c. Reserve voor de impact op de<br/>reële waarde van geschatte<br/>mutatierechten en -kosten bij<br/>hypothetische vervreemding van<br/>vastgoedbeleggingen</i>  | -13.848        | 0                                       | 0                                   | 0   | -2.668  | 0                                  | 0                       | -16.516        |
| <i>d. Reserve voor het saldo van de<br/>variaties in de reële waarde van<br/>toegelaten afdekkingsinstrumenten<br/>die onderworpen zijn aan een<br/>afdekkingsboekhouding zoals<br/>gedefinieerd in IFRS</i>      | -16.637        | 0                                       | 0                                   | 0   | -2.710  | -137                               | 0                       | -19.484        |
| <i>e. Reserve voor het saldo van de<br/>variaties in de reële waarde van<br/>toegelaten afdekkingsinstrumenten<br/>die niet onderworpen zijn aan een<br/>afdekkingsboekhouding zoals<br/>gedefinieerd in IFRS</i> | -17.466        | 0                                       | 0                                   | 0   | 0   | 1.737                              | 0                       | -15.729        |
| <i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>   | -83            | 0                                       | 0                                   | 28  | 0   | 0                                  | -1                      | -56            |
| <i>k. Reserve voor fiscale latenties met<br/>betrekking tot vastgoed gelegen in<br/>het buitenland</i>  | 0              | 0                                       | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>m. Andere reserves</i>   | 0              | 0                                       | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>n. Overgedragen resultaten van<br/>vorige boekjaren</i>  | 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         |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>382.180</b> | <b>0</b>                                | <b>16.159</b>                       | <b>28</b>                                   | <b>13.204</b>   | <b>-16.210</b>                     | <b>-1</b>               | <b>395.360</b> |

| Jaar afgesloten op<br>30 juni (x 1.000 €)   | 2014           | Kapitaal-<br>verhoging<br>in speciën | Kapitaal-<br>verhoging<br>in natura | Verwerving/<br>verkoop<br>eigen<br>aandelen | Geconsolideerd<br>overzicht van<br>gerealiseerde<br>en niet-<br>gerealiseerde<br>resultaten | Verwerking<br>van het<br>resultaat | Afrondings-<br>verschil | 2015           |
|---|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|---|------------------------------------|-------------------------|----------------|
| Kapitaal  | 264.231        | 78.812                               | 17.591                              | 0   | 0   | 0                                  | -1                      | 360.633        |
| Uitgiftepremies   | 64.729         | 70.580                               | 16.079                              | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 151.388        |
| Reserves  | 47.818         | 0                                    | 0                                   | 56  | -3.698  | -891                               | 0                       | 43.285         |
| <i>a. Wettelijke reserve</i>  | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>   | 91.800         | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 1.799                              | 0                       | 93.599         |
| <i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>  | -16.516        | 0                                    | 0                                   | 0   | -3.517  | 0                                  | 1                       | -20.032        |
| <i>d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>      | -19.484        | 0                                    | 0                                   | 0   | -181  | -1                                 | -1                      | -19.667        |
| <i>e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i> | -15.729        | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | -2.989                             | 0                       | -18.718        |
| <i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>   | -56            | 0                                    | 0                                   | 56  | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>  | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 244                                | 0                       | 244            |
| <i>m. Andere reserves</i>   | 0              | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 0                                  | 0                       | 0              |
| <i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>  | 7.803          | 0                                    | 0                                   | 0   | 0   | 56                                 | 0                       | 7.859          |
| Resultaat van het boekjaar  | 18.582         | 0                                    | 0                                   | 0   | 39.444  | -18.582                            | 0                       | 39.444         |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>395.360</b> | <b>149.392</b>                       | <b>33.670</b>                       | <b>56</b>                                   | <b>35.746</b>   | <b>-19.473</b>                     | <b>-1</b>               | <b>594.750</b> |



# Permanente documenten

## 1. Algemene inlichtingen

### 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 een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (“OGVV”), onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (de “Wet”) alsook aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen (het “Koninklijk Besluit”) (hierna samen “de GVV wetgeving”).

De maatschappelijke benaming van de vennootschap en het geheel van de documenten die van haar uitgaan, bevatten de vermelding “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht” of “openbare GVV naar Belgisch recht” of “OGVV naar Belgisch recht” of worden onmiddellijk gevolgd door deze woorden.

De vennootschap doet een publiek beroep op het spaarwezen in de zin van het artikel 438 van het Wetboek der 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. Op 17 oktober 2014 werd Aedifica as GVV erkend door de FSMA.

### 1.4 Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nummer 0877.248.501.

### 1.5 Duur (Artikel 5 van de statuten)

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

### 1.6 Doel van de vennootschap (Artikel 3 van de statuten)

De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:

- (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- (b) binnen de grenzen van de Wet, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de Wet.

Onder vastgoed wordt verstaan, het “vastgoed” in de zin van de GVV wetgeving.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

Als bijkomende of tijdelijke activiteit mag de vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving, voor zover deze verhandelbaar zijn op een gereguleerde markt. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen ge diversifieerd zijn, zodat zij een

passende risicodiversificatie verzekeren. Zij mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van een zicht- of termijndeposito of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.

De vennootschap mag bovendien verrichtingen op afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze laatste uitsluitend dienen om het risico van de rentevoet en de wisselkoers af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap, met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag een of meerdere onroerende goederen in leasing nemen of geven. Het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie, mag uitsluitend als bijkomende activiteit worden uitgeoefend, tenzij de onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

De vennootschap mag ook alle verrichtingen en studies uitvoeren die betrekking hebben op alle 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 GVV wetgeving en, in het algemeen, alle handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden zijn met haar doel.

## 1.7 Verbodsbepalingen (Artikel 4 van de statuten)

De vennootschap mag niet:

- optreden als vastgoedpromotor in de zin van de GVV wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;
- financiële instrumenten uitlenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht;
- financiële instrumenten verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

## 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 jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de vennootschap die de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap en het verslag van de commissaris bevatten, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld, conform de bepalingen die toepasselijk zijn op emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot de verhandeling op een gereguleerde markt. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de vennootschap en de jaarrekeningen worden op de website van de vennootschap gepubliceerd.

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 24 oktober 2014 en ontvangt voor de controle van de jaarrekeningen een vaste geïndexeerde vergoeding van 29.100 € excl. BTW per jaar.

### 1.11 Bewaarder

Sinds de inwerkingtreding van het Koninklijk besluit van 7 december 2010, werd de opdracht van Bank Degroof NV als bewaarder stopgezet.

### 1.12 Vastgoeddeskundige

Om elk belangenconflict te vermijden, wordt de vastgoedportefeuille van Aedifica gecontroleerd door drie onafhankelijke vastgoeddeskundigen, namelijk:

- de Crombrughe & Partners NV, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wet) door de heer Michaël Zapatero en mevrouw Karen Cox, met zetel te G. Hermann Debrouxlaan 54 te 1160 Brussel.
- Stadim CVBA, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wet) door de heer David Verbist en Mevrouw Katrien Van Grieken, met zetel te Uitbreidingstraat 10-16 te 2018 Antwerpen.
- CBRE GmbH, die wordt vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-wet) door de heer Henrik Baumunk en de heer Andreas Polter, met zetel te Hausvogteiplatz 10 te 10117 Berlijn.

Conform de GVV-wetgeving 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 inkomstschommelingen 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 Degroof 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 64 k€ voor het boekjaar 2014/2015 (31 k€ voor het boekjaar 2013/2014).

### 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](http://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](http://www.aedifica.be). Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de groep Aedifica zijn beschikbaar op de website [www.aedifica.be](http://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](http://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](http://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 GVV's in het algemeen en van de residentiële GVV's 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 2011/2012, 2012/2013 en 2013/2014 worden door verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website ([www.aedifica.be](http://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 artikelen 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](http://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 beursintroductie 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 1 miljard €.

## **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 Olivier Lippens, 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 Olivier Lippens, 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) en de leden van het directiecomité

De raad van bestuur van de Vennootschap verklaart dat, bij zijn weten:

- geen enkele van zijn bestuurders of leden van het directiecomité 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 of leden van het directiecomité 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 of leden van het directiecomité tijdens de laatste 5 jaar betrokken was bij een faillissement, sekwestratie of vereffening, met uitzondering van wat hierna volgt:
  - De NV Insumat (vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes) is één van de bestuurders van de NV Gindac. De NV Gindac was vanaf 26 juni 2013 één van de bestuurders van de NV Afinco – waarin de NV Gindac een participatie bezat – en werd daarbij vanaf dezelfde datum vast vertegenwoordigd door mevrouw Sophie Maes. Na een procedure van gerechtelijke reorganisatie door een overdracht onder gerechtelijk gezag werd de NV Afinco op 29 januari 2015 failliet verklaard;
  - Mevrouw Laurence Gacoin was mede-vennoot en mede-zaakvoerder van de BVBA Fides CapMan. Deze vennootschap werd op 7 mei 2015 vrijwillig ontbonden en vereffend;
- met de niet-uitvoerende bestuurders geen enkele arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een schadevergoeding bij het einde van de overeenkomst. Er bestaat tussen de Vennootschap en de uitvoerende bestuurder(s) en met de overige leden van het directiecomité wel een (management)overeenkomst die in een dergelijke vergoeding voorziet;
- dat noch de bestuurders, noch leden van het directiecomité aandelen van de Vennootschap bezitten, met uitzondering van de heer Stefaan Gielens (3.983 aandelen), de heer Jean Kotarakos (2.796 aandelen), mevrouw Laurence Gacoin (140 aandelen) en mevrouw Sarah Everaert (135 aandelen);
- dat er tot nu toe geen enkele optie op de aandelen van de Vennootschap werd toegekend;
- dat er geen enkele familiale band bestaat tussen de bestuurders en/of de leden van het directiecomité.





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 moedervennootschap door haar dochterondernemingen.

### **4.3 Kapitaalverhoging (Artikel 6.3 van de statuten)**

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren conform de toepasselijke reglementering, met name het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving.

#### **(a) Inbreng in geld**

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld door een beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal zoals voorzien in artikel 6.4., 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 GVV wetgeving:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de voorafavond 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 de GVV wetgeving de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

- 1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het 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-waarde per aandeel 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-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.  
Deze bepaling 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.





























