

INHOUD

RISICOFACTOREN	2
1. Marktrisico's	2
2. Risico's gekoppeld aan de vastgoedportefeuille van Aedifica	4
3. Financiële risico's	6
4. Reglementaire risico's	9
5. Bedrijfsrisico's	10
6. Risico's verbonden aan de ondersteuningsprocessen	11
KERNCIJFERS 2015/2016	12
BRIEF AAN DE AANDEELHOUDERS	14
TIJDLIJN	16
10 JAAR BEURSNOTERING	18
GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG	24
1. Strategie	27
2. Belangrijke operaties voor en na de afsluiting d.d. 30 juni 2016	29
3. Synthese van de geconsolideerde rekeningen per 30 juni 2016	39
4. Bestemming van het resultaat	44
5. Voornaamste risico's (met uitsluiting van deze verbonden aan de financiële instrumenten)	45
6. Gebruik van financiële instrumenten	46
7. Transacties met verbonden partijen	46
8. Participaties	46
9. Onderzoek en ontwikkeling	47
10. Eigen aandelen	47
11. Vooruitzichten voor 2016/2017	48
12. Belangenconflicten	50
13. Kapitaalverhogingen in het kader van het toegestane kapitaal	51
14. Leefmilieu, sociale, ethische en maatschappelijke aspecten	52
15. Elementen die van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding	54
16. Verantwoording van de onafhankelijkheid en de bekwaamheid op het vlak van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité	57
17. Verklaring inzake corporate governance	57
EPRA	58
VASTGOEDVERSLAG	68
1. De vastgoedmarkt	70
2. Evolutie van de geconsolideerde vastgoedportefeuille per 30 juni 2016	74
3. Analyse van de portefeuille per 30 juni 2016	75
4. Samenvattende tabel van de vastgoedbeleggingen per 30 juni 2016	82
5. Beschrijvende fiches van de vastgoedbeleggingen	88
6. Beheerteam	110
7. Verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen	112
AEDIFICA OP DE BEURS	114
1. Beurskoers en volume	117
2. Dividendbeleid	118
3. Aandeelhouderschap	118
4. Agenda van de aandeelhouder	118
VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE¹	120
1. Referentiecode	122
2. Interne controle en risicobeheer	122
3. Aandeelhoudersstructuur	126
4. Raad van bestuur en comités	126
5. Preventie van belangenconflicten	133
6. Evaluatieproces	134
7. Recht om aandelen te verwerven	134
8. Remuneratieverslag	135
JAARREKENING	140
PERMANENTE DOCUMENTEN	193
LEXICON	210

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 zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren.

Haar strategie berust hoofdzakelijk op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorgen huisvestingbehoefte die daaruit voortvloeien. Aedifica wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen, en bezit hotels en andere types gebouwen.

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

Aedifica biedt de investeerder een alternatief voor rechtstreekse investeringen.

RISICO-FACTOREN

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 2 september 2016. 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: dienstverleners, banken die kredieten en indekkingen verlenen, aannemers, enz. Om deze negatieve effecten te beperken, diversifieerde Aedifica haar investeringen in segmenten van de vastgoedmarkt die de tendens vertonen om verschillend ten opzichte van de economische conjunctuur te evolueren. Sinds 2013



RESIDENTIE
POORTVELDEN
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



SAKSEN WEIMAR
NEDERLAND –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



LEOPOLDSPARK
BELGIË –
HUISVESTING VOOR SENIOREN

diversifieert ze haar investeringen ook vanuit geografisch perspectief (België, Duitsland, Nederland). De Vennootschap heeft eveneens bepaalde functies geïnternaliseerd die voordien uitbesteed werden (beheer van de gebouwen, project management); ze verzekert een strategisch toezicht en tracht de informatiestromen zo goed mogelijk te beheren om op risico's te kunnen anticiperen. Tot slot wordt erop gewezen dat het belangrijkste deel van het patrimonium, dat geïnvesteerd werd in zorgvastgoed, van dien aard is om de groei van de Groep te ondersteunen, aangezien zorgvastgoed, in de landen waar Aedifica aanwezig is, een sector is waarvoor de vraag een toenemende tendens optekent, terwijl het aanbod de neiging vertoont te stagneren door beperkingen in verschillende vormen die door overheidsinstanties worden opgelegd.

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. Ook zou een daling van het huurrendement kunnen voortvloeien uit een verhoging van de acquisitieprijzen.

Aedifica voorziet deze risico's en voert daarom een zowel vanuit geografisch als sectoraal oogpunt gediversifieerd investeringsbeleid, tot voor kort gefocust op België. Sinds 2013 is Aedifica ook actief in Duitsland in de sector van de huisvesting voor senioren. Begin 2016 deed ze haar intrede op de Nederlandse markt van huisvesting voor senioren.

Elk van de 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, in België, onopzegbare huurovereenkomsten met een minimale duur van 27 jaar, de zogenaamde erfpachten) dat 74% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2016 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. Om dat te bereiken, onderhoudt de Vennootschap nauwe betrekkingen met haar belangrijkste huurders; bovendien wordt ze in elk land geadviseerd door gekwalificeerde lokale experts.

1.3 INFLATIERISICO

Bij vaste rentevoeten wordt Aedifica beperkt blootgesteld aan het inflatierisico, daar de huuropbrengsten geïndexeerd worden (in België en Nederland: jaarlijks, voornamelijk afhankelijk van de evolutie van de lokale consumptieprijsindex of, in België, van de gezondheidsindex; in Duitsland is de indexeringsformule specifiek voor elk contract). De impact van inflatie op de huurinkomsten kan geschat worden op 0,8 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 basishuur.

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.

Als gevolg van het samengaan van de groepen Armonia en Soprim@, twee Belgische operatoren op het vlak van seniorenzorg, is ca. 21% van de geconsolideerde activa op 30 juni 2016 van Aedifica (reële waarde: 248 miljoen €; acquisitieprijs: 223 miljoen €; datum van acquisitie: tussen 2008 en 2015; huurrendement: 5,6%)

AEDIFICA VOERT EEN ZOWEL VANUIT GEOGRAFISCH ALS SECTORAAL OOGPUNT GEDIVERSIFIEERD INVESTERINGSBELEID, TOT VOOR KORTGEFOCUST OP BELGIË. SINDS 2013 IS AEDIFICA OOK ACTIEF IN DUITSLAND IN DE SECTOR VAN DE HUISVESTING VOOR SENIOREN. BEGIN 2016 DEED ZE HAAR INTREDE OP DE NEDERLANDSE MARKT VAN HUISVESTING VOOR SENIOREN.

belegd in vastgoed dat ter beschikking gesteld wordt aan entiteiten van de groep Armonea.

De onroerende goederen die gehuurd worden door entiteiten van de groep Armonea, kunnen worden beschouwd als een vastgoed geheel in de zin van artikel 30, §1, derde lid van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen. In die hypothese verbiedt artikel 30, §1, eerste lid, 2° van voormelde wet Aedifica om verrichtingen uit te voeren die dit percentage verder doen toenemen of een vastgoed geheel met betrekking tot een andere operatoren groep met een gelijkaardige structuur als die van Armonea in het segment van huisvesting voor senioren boven de 20%-grens doen ontstaan.

Aedifica herinnert eraan dat zij in het boekjaar 2009/2010 met een concentratie van 27% op een groep van operatoren in het segment van de huisvesting voor senioren geconfronteerd werd (zie het jaarlijks financieel verslag 2009/2010 van Aedifica, pagina 3). Ingevolge het investeringsbeleid van Aedifica is deze concentratie nadien verwaterd.

Tot slot wordt erop gewezen dat andere toenaderingen tussen huurders kort geleden hebben plaatsgevonden of momenteel gaande zijn: de Franse groep Orpea, huurder van negen Aedifica-sites in België, heeft in 2015 een aantal Duitse entiteiten verworven die al huurder waren van vijf sites van de Aedifica-groep, terwijl de Duitse groep Alloheim, die begin 2016 de controle verloor over de Senator-groep (huurder van één Duitse Aedifica-site) in juli 2016 de acquisitie van de AGO-groep (huurder van drie Duitse Aedifica-sites) heeft aangekondigd, onder voorbehoud van goedkeuring door de mededingingsautoriteiten.

2. RISICO'S GEKOPPELD AAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE VAN AEDIFICA

De raad van bestuur en de leden van het directiecomité van Aedifica zijn zich bewust van de risico's verbonden aan het beheer en de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en leggen zich daarom enkele strikte en duidelijke

criteria op voor het verbeteren en optimaliseren van de gebouwen, het commerciële en technische beheer en de investeringen en desinvesteringen, met als doel de leegstand te beperken en de waarde van het patrimonium van Aedifica maximaal te doen stijgen.

Tot 31 juli 2013 was dit patrimonium uitsluitend gevestigd in België en bestond het grotendeels uit onroerende goederen in exploitatie, gebruikt of bestemd voor bewoning. De samenstelling (aantal panden, bebouwde oppervlakte) en de verdeling ervan (per aard van de goederen, per activiteitssector, per geografische ligging) op 30 juni 2016 wordt gegeven in sectie 3.1 van het geconsolideerde beheersverslag, dat deel uitmaakt van dit jaarlijks financieel rapport. Sinds 2013 is het patrimonium van de vennootschap gedeeltelijk in Duitsland gelegen en sinds 2016 ook in Nederland.

Aedifica heeft daarnaast een ontwikkelingsportefeuille van een twintigtal 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 vervaldag of bij de afloop van het huurcontract. Rekening houdend met de huidige conjunctuur en indien nieuwe huurders worden gevonden, zou het kunnen dat de nieuwe huurcontracten lagere huurgelden opbrengen dan de lopende huurcontracten. Een somber economisch klimaat kan ook leiden tot heronderhandelingen van 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 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 huurderoving 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 60 miljoen €.

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.

In 2016 werd de functie van Asset Manager Senior Housing gecreëerd om een dagelijkse dialoog tot stand te brengen met de vastgoedbeheerdiensten van de belangrijkste huurders van de Vennootschap, met name de exploitanten van de sites van huisvesting voor senioren.

Voor het technische beheer van bepaalde appartementengebouwen in België doet Aedifica beroep op externe beheerders die onder het voortdurende toezicht staan van haar property management team. Het administratief en boekhoudkundig beheer van de appartementengebouwen is vrijwel helemaal 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.

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



OVERBEKE –
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



KÄTHE-BERNHARDT-HAUS
DUITSLAND –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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. In de sector van huisvesting voor senioren zijn de contracten die met de huurders gesloten worden vaak van het type "triple net" (België, Nederland) of "double net" (Duitsland), de onderhoudskosten vallen dan volledig ("triple net") of hoofdzakelijk ("double net") ten laste van de huurders.

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

**IN DE SECTOR VAN
DE HUISVESTING
VOOR SENIOREN
INVESTEERT
AEDIFICA IN
CONTRACTEN OP
LANGE TERMIJN
DIE WORDEN
GESLOTEN MET
GESPECIALISEERDE
PROFESSIELE
UITBATERS.**

42,5%

**GECONSOLIDEERDE
SCHULDRAATIO OP 30 JUNI 2016**

Een team van architect/ingenieur 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 1.128 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen en met uitsluiting van de grond), wat ca. 99% van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in exploitatie op 30 juni 2016 (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 96 k€.

De Vennootschap is blootgesteld aan schommelingen van de reële waarde van haar portefeuille zoals blijkt uit de driemaandelijks onafhankelijke expertises (toepassing van IAS 40). De informatie die van onafhankelijke experts ontvangen wordt, staat toe om, indien nodig, snel de benodigde corrigerende maatregelen te treffen om hoofd te kunnen bieden aan een eventueel waardeverlies van een gebouw. Bovendien beschikt de Vennootschap sinds 2016 over een Valuation & Asset Manager die verantwoordelijk is voor de dagelijkse opvolging van de waardering van de gebouwen. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium zou een weerslag hebben van ongeveer 12 miljoen € op het nettoresultaat, van ongeveer 0,82 € 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 40,4% op 30 juni 2016 op statutair niveau en 42,5% 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). De schuldratio wordt maandelijks opgevolgd in het kader van de boekhoudkundige afsluitingen en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject; de schuldratio wordt driemaandelijks gepubliceerd. 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). De Vennootschap heeft in elk van haar drie laatste verrichtingsnota's (2010, 2012 en 2015) verklaard dat haar beleid op dit gebied erop gericht is op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55 % te handhaven.

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. 5 miljoen € op 30 juni 2016.

Op 30 juni 2016 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 2016, 12 van de 15 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken 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 hypotheeken zouden worden verstrekt.

3.2 LIQUIDITEITSRISICO

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers, die een gediversifieerde pool vormen van een jaar na jaar toenemend aantal Europese instellingen, waarbij elke bank een bilaterale relatie onderhoudt met de Vennootschap. De kenmerken van de kredietlijnen van Aedifica zijn beschreven in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2016 heeft Aedifica 480 miljoen € (2015: 367 miljoen €) op een totaal van 753 miljoen € van haar bevestigde kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 273 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2016/2017 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2016 is uitgetrokken, wordt geraamd op 252 miljoen €, waaraan 60 miljoen € moet worden toegevoegd voor de acquisitie onder opschortende voorwaarden van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland die op 6 juli 2016 werd aangekondigd, alsook een hypothetische investering van 50 miljoen €. Dat brengt de totale investering opgenomen in het financieel plan voor het boekjaar 2016/2017 op 290 miljoen €.

Rekening houdend met het wettelijk statuut van de GVV's en gelet op de aard van de goederen waarin Aedifica investeert, is het risico van niet-hernieuwing van de kredietlijnen op termijn (behalve bij onvoorziene gebeurtenissen) klein, zelfs in een context van verscherping van de kredietcondities. Niettemin is, 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 in gebreke blijven zoals bedoeld in deze contracten, blootgesteld aan het risico van een gedwongen vervroegde terugbetaling. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ("cross-default" clauses). 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. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden.



OASE AARSCHOT
WISSENSTRAAT
BELGIE -
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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.

RÉSIDENCE DE LA
HOUSSIÈRE
BELGIË -
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

BENVENUTA
NEDERLAND -
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



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 2016/2017 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,7 miljoen € (op 30 juni 2017) 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, of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (posten van de balans getiteld "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "I.C.e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Een sensibele analyse wordt gegeven in toelichting 33 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van "increased cost" clauses die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisisen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben toegediend, geen enkele bank ooit een van die clauses heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep.

3.4 RISICO VERBODEN 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 vooraanstaande 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 volatiele context kan Aedifica niet uitsluiten dat één of meerdere van haar tegenpartijen in gebreke zou blijven.

In overeenstemming met de marktpraktijken bevatten de kredietovereenkomsten marktverstoring Clausules 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 en BNP Paribas Fortis.

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 uitgedrukt. 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 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 en het vertrouwen dat ze van de markten geniet, 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.

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 schuldsituatie 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. De Vennootschap verzekert daarom een strategisch toezicht van de evolutie van zowel de lokale (België, Duitsland, Nederland) als de Europese wetgeving, met name via de onlangs opgerichte VZW BE-REIT Association, waarvan ze medeoprichter is.

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

DE BELGISCHE MINISTER VAN FINANCIËN HEEFT OP 10 JUNI IN EEN PERSBERICHT AANGEKONDIGD DAT HIJ "AAN DE REGERING ZAL VOORSTELLEN OM DE WET VAN 26 DECEMBER 2015 AAN TE PASSEN. DIE AANPASSING MOET ERVOOR ZORGEN DAT GVV'S DIE VOOR MINSTENS 60% VAN HUN INVESTERINGEN RICHTEN OP GEBOUWEN UITSLUITEND OF HOOFDZAKELIJK GEBRUIKT VOOR GEZONDHEIDSZORG OPNIEUW KUNNEN GENIETEN VAN EEN VERLAAGD TARIEF VOOR DE ROERENDE VORHEFFING OP DIVIDENDEN." DAT VERLAAGD TARIEF ZOU 15% BEDRAGEN (TEGENOVER EEN NORMAAL TARIEF VAN 27% OP HEDEN), EN ZOU VAN KRACHT WORDEN VANAF 1 JANUARI 2017.

van de circulaire voor de berekening van de exit taken 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 Belgische Minister van Financiën heeft op 10 juni 2016 in een persbericht aangekondigd dat hij "aan de regering zal voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet ervoor zorgen dat GVV's die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden". Dat verlaagd tarief zou 15% bedragen (tegenover een normaal tarief van 27% op heden), en zou van kracht worden vanaf 1 januari 2017. Onder voorbehoud van de analyse van de definitieve (nog goed te keuren) wetteksten, zouden de aandeelhouders van Aedifica kunnen genieten van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren; die sector komt immers overeen met "vastgoed bestemd voor zorgeenheden en huisvesting aangepast aan gezondheidszorg", zoals werd vermeld in het persbericht van de minister. Aedifica verwelkomt deze aankondiging die de rol ondersteunt van professionele investeerders die zich specialiseren in zorgvastgoed, zoals Aedifica, en die haar aandeelhouders direct ten goede komt.



HESTIA
BELGIË -
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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 regime verliezen. De Vennootschap beschouwt dit risico als louter theoretisch, aangezien zij erop toeziet haar verplichtingen na te komen. Bovendien wordt het verlies van de erkenning meestal gezien als een geval van vervroegde terugbetaling van de bankkredieten.

Hoewel Aedifica een 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 13 miljoen € op 30 juni 2016 (zie toelichting 38 van de geconsolideerde jaarrekening).

5. BEDRIJFSRISICO'S

5.1 RISICO'S VAN HET BEHEER VAN DE GROEI

Sinds haar ontstaan in 2005 kende de Groep een constante groei. Dat groeiritme zou een schaarste van de beschikbare financiering kunnen veroorzaken (hetzij in de vorm van eigen vermogen of schulden). Om die risico's tegen te gaan, ontwikkelt de Vennootschap met name een steeds ruimer netwerk van feitelijke en potentiële aanbieders van financiële middelen. Daarnaast zou het groeiritme een operationeel risico kunnen veroorzaken, zoals een groei van de kosten die sneller is dan die van de inkomsten, uitvoeringsproblemen of -vergisningen, tekortkomingen in de follow-up van acquisities ("post-closing") of een gebrekkig beheer van de groeiende informatiestroom. Om die risico's tegen te gaan, werkt Aedifica op regelmatige basis ook haar procedures en haar informatiesysteem bij; ze komt tegemoet aan de uitdagingen die haar groei en haar internationale karakter met zich meebrengen door haar procedures verder te formaliseren, zonder afbreuk te doen aan haar uitvoeringsflexibiliteit en -wendbaarheid. Daarnaast breidt de Vennootschap haar team uit met personen die over een gespecialiseerd profiel beschikken.

5.2 RISICO OP NULGROEI

Ook een gebrek aan groei vormt een risico voor een onderneming als Aedifica; dat zou een verlaging van de verwachtingen van de beursmarkt kunnen veroorzaken, een vertrouwensbreuk met de partners van de Vennootschap of een moeilijkere toegang tot kapitaal. De Vennootschap toont echter een sterke wil om haar zin voor dynamiek en ondernemerschap te handhaven, en de sleutelfiguren van haar team breiden permanent hun netwerk uit om op de hoogte te blijven van de markt en om alle kansen die het waard zijn om gegrepen te worden, te bestuderen.

5.3 RISICO'S VERBONDEN AAN DE INTERNATIONALISERING VAN DE GROEP

De internationalisering van de activiteiten van de Groep, die gestart is in 2013 (eerste investeringen in Duitsland) en versnelde in 2016 (eerste investeringen in Nederland), zou nieuwe risico's met zich mee kunnen brengen, met betrekking tot de toenemende complexiteit van het beheer van de dagelijkse activiteiten van de Groep (specifieke kenmerken van elke buitenlandse markt, fysieke barrières, culturele barrières, taalbarrières, ...) en de som van de reglementaire risico's in de verschillende landen. De Vennootschap zorgt er echter voor dat er bereep wordt gedaan op lokale experts die ondersteuning bieden in haar internationale ontwikkeling, en implementeert de benodigde structuren en procedures om een vlotte internationale ontwikkeling te garanderen (zoals de oprichting van een lokaal managementteam).

5.4 REPUTATIERISICO'S

Reputatie speelt een sleutelrol voor een beursgenoteerde groep in volle groei. Mocht de reputatie van de Groep schade ondervinden, dan zou dat haar groeiperspectieven kunnen aantasten en de toegang tot kapitaal kunnen bemoeilijken. Dankzij haar "track record" van meer dan tien jaar, geniet de Groep momenteel van een excellente reputatie en blijft ze in contact met de verschillende stakeholders om haar reputatie te behouden.

5.5 RISICO'S VERBONDEN AAN HET BEHEER VAN DE VERWACHTINGEN VAN DE MARKT

Een discrepantie tussen de verwachtingen van de beursmarkt en de prestaties van de Groep zou de perspectieven van de Groep kunnen aantasten en bijgevolg een verlies van vertrouwen kunnen veroorzaken bij de financiële analisten en investeerders. Het bestuur van de Groep streeft ernaar dat soort situaties te vermijden.

Daarnaast zou de verspreiding van bevoorrechte informatie onder aandeelhouders voorafgaand aan de publicatie ervan, een effect kunnen hebben op de beurskoers van het aandeel; de compliance officer implementeert de benodigde procedures om het vertrouwelijke karakter van bevoorrechte informatie te verzekeren tot ze gepubliceerd worden.

6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ONDERSTEUNINGSPROCESSEN

6.1 RAPPORTERINGSRISICO'S

Nalatigheden op het vlak van rapportering zouden de feitelijke kunnen ondermijnen van de informatie die de besluitvormers ter beschikking hebben. Daarom heeft de Groep een adequaat intern en extern rapporteringsproces ontwikkeld, met trapsgewijze controles op verschillende niveaus, zowel intern (personeelsleden, directiecomité, auditcomité en raad van bestuur) als extern (audit).

6.2 RISICO'S VERBONDEN AAN INFORMATICA

Informatica vormt een instrument van fundamenteel belang voor een onderneming met een omvang als die van



SAKSEN WEIMAR
NEDERLAND –
HUISVESTING VOOR SENIOREN

Aedifica. Een verlies of onbeschikbaarheid van gegevens zou een verstoring van de commerciële activiteiten (voornamelijk op het vlak van appartementsgebouwen, waar de stroom van inkomsten en uitgaven het belangrijkste is), een verstoring van de investeringsactiviteiten en/of een verstoring van het interne en externe rapporteringsproces kunnen veroorzaken. Het beheer van de informatica-infrastructuur (hardware en software), de beveiliging van de toegang tot gegevens en de duurzaamheid van de gegevens werd aan een externe partner toevertrouwd op basis van een "service level agreement"; daarnaast wordt de verantwoordelijkheid voor elke technologische toepassing in gebruik toegekend aan één van de werknemers van de Vennootschap.

6.3 RISICO'S VERBONDEN AAN LEDEN VAN HET TEAM

Rekening houdend met haar relatief kleine team, is de Vennootschap in geval van het vertrek van bepaalde personeelsleden die een sleutelfunctie bekleeden, 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.

Daarom heeft de Vennootschap een human-resourcesbeleid ontwikkeld dat erop gericht is om de sleutelfiguren van het team in de mate van het mogelijke binnen het bedrijf te houden, en heeft ze enkele overlappende ("back up") functies voorzien. Bovendien voert de Vennootschap een proactief recruiteringsbeleid, dat in de voorbije maanden aanleiding gaf tot de creatie van verschillende nieuwe functies (Asset Management Senior Housing, Valuation & Asset Management, Group Treasury).

KERNCIJFERS 2015/2016

1,2 miljard €

REËLE WAARDE VAN DE
VASTGOEDBELEGGINGEN

2,10 €/
aandeel

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

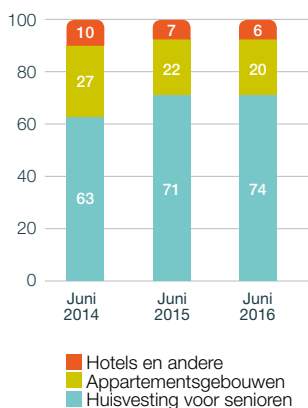
20 jaar

GEMIDDELDE RESTERENDE DUUR
VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN,
WAT EEN GOED ZICHT OP DE
TOEKOMSTIGE INKOMSTEN BIEDT

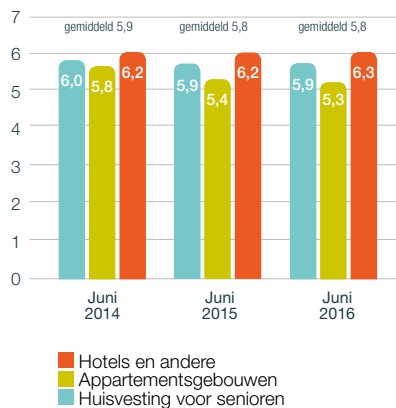
1. Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurderfing worden in België en Nederland namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels. In Duitsland is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).

2. Vooruitzichten (zie sectie 11 van het geconsolideerde beheerverslag in dit jaarlijks financieel verslag).

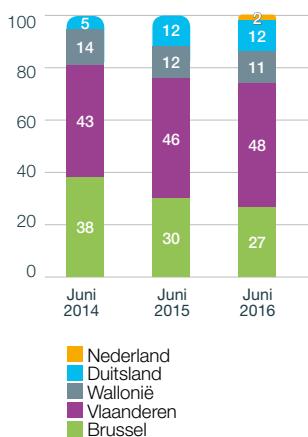
Verdeling per activiteitensector
in reële waarde (%)



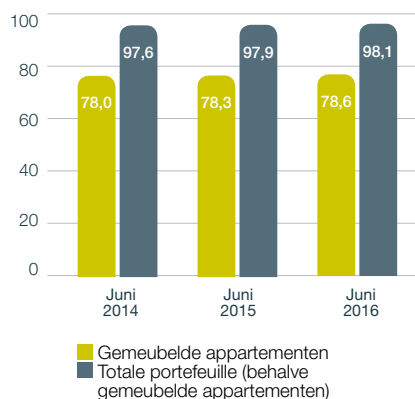
Brutorendement per activiteitensector
in reële waarde¹ (%)



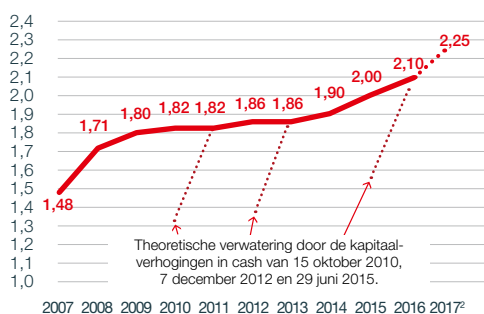
Geografische verdeling
in reële waarde (%)



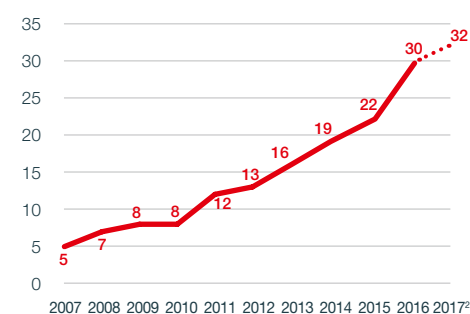
Bezettingsgraad (%)



Brutodividend (€/aandeel)



Uitgekeerde dividenden (in miljoen €)



Patrimonium (x1.000 €)	30 juni 2016	30 juni 2015
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde ¹	1.130.910	983.429
Projectontwikkelingen	25.924	21.734
Totaal van vastgoedbeleggingen in reële waarde	1.156.834	1.005.163

1. Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)	30 juni 2016	30 juni 2015
Op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		
Nettoactief na aftrek van het dividend 2014/2015, vóór IAS 39	47,08	43,74
IAS 39-impact	-3,34	-2,70
Nettoactief na aftrek van het dividend 2014/2015	43,74	41,04

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)	30 juni 2016	30 juni 2015
Huurinkomsten	59.822	49.903
Met verhuur verbonden kosten	-35	-50
Nettohuurresultaat	59.787	49.853
Operationele kosten ¹	-12.173	-10.831
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	47.614	39.022
Exploitiemarge ² (%)	80 %	78 %
Financieel resultaat vóór IAS 39	-12.707	-13.148
Belastingen	-581	-376
Resultaat vóór variaties in reële waarde	34.326	25.498
Noemer (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Resultaat vóór variaties in reële waarde per aandeel (€/aandeel)	2,43	2,39
Resultaat vóór variaties in reële waarde	34.326	25.498
IAS 39-impact: variatie van de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.685	374
IAS 40-impact: variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	10.775	19.259
IAS 40-impact: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	731	428
IAS 40-impact: uitgestelde belastingen	120	-395
Afrondingsverschil	-1	1
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	40.266	45.165
Noemer (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Nettoresultaat per aandeel (aandeel van de groep - IAS 33 - €/aandeel)	2,85	4,24

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

Geconsolideerde balans (x1.000 €)	30 juni 2016	30 juni 2015
Vastgoedbeleggingen (reële waarde) ²	1.156.834	1.005.163
Andere activa opgenomen in de schuldratio	15.832	14.073
Andere activa	496	1.048
Totaal activa	1.173.162	1.020.284
Eigen vermogen		
Vóór IAS 39-impact	668.155	636.193
IAS 39-impact ¹	-47.407	-37.923
Eigen vermogen	620.749	598.270
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	498.796	377.216
Andere verplichtingen	53.617	44.798
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	1.173.162	1.020.284
Schuldratio (%)	42,5	37,0

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

Performance-indicatoren EPRA	30 juni 2016	30 juni 2015
EPRA Resultaat (in €/aandeel)	2,43	2,39
EPRA NAW (in €/aandeel)	47,24	43,90
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	43,55	40,88
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2	5,1
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2	5,1
EPRA Leegstandsgraad (in %)	2	2
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	20	22
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	20	22

BRIEF AAN DE AANDEEL- HOUDERS

“De reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt 1.157 miljoen €. Dat houdt een stijging in van 152 miljoen € (hetzij 15%) in één jaar.”



OLIVIER LIPPENS,
VOORZITTER VAN
DE RAAD VAN BESTUUR

Geachte aandeelhouders,

De strategie van Aedifica, die voornamelijk is gebaseerd op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa, heeft het vertrouwen van de markt genoten. Dit is onder meer tot uiting gekomen in de evolutie van de beurskoers die gedurende het boekjaar van 50,30 € op 30 juni 2015 gestegen is tot 69,68 € op 30 juni 2016.

Een jaar na de kapitaalverhoging van 153 miljoen € van juni 2015, heeft Aedifica een indrukwekkende reeks nieuwe investeringen gedaan (zie tabel in sectie 1.1 van het geconsolideerde beheersverslag op p.27), uitsluitend in het segment van huisvesting voor senioren. Zo werden tijdens het boekjaar 2015/2016 niet minder dan 12 gebouwen toegevoegd aan het patrimonium van de Vennootschap (waarbij uitbreidingen, herontwikkelingen, enz. nog niet eens zijn meegerekend), wat het aantal sites voor huisvesting van senioren op 80 brengt. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen, die tijdens het vorige boekjaar de kaap van één miljard € overschreden heeft, bedraagt 1.157 miljoen €. Dat houdt een stijging in van 152 miljoen € (hetzij 15%) in één jaar.

De uitbreiding van de portefeuille heeft gebeurde voornamelijk in België, en in mindere mate in Duitsland, maar ook, en dat is het grote nieuws van het voorbije boekjaar, in Nederland, waar de groep al 4 vastgoedbeleggingen in exploitatie bezit.

Maar Aedifica doet meer dan investeren. De Vennootschap blijft gefocust op het beheer van haar bestaande vastgoedpatrimonium. Het resultaat van deze inzet uit zich in een uitstekende huromzet (stijging van 20%), een stijgende exploitatiemarge van 80% en in het beheer van de financiële lasten. Het nettoresultaat (zonder “non cash” elementen die het gevolg zijn van de toepassing van de boekhoudkundige normen met betrekking tot de indekkingsinstrumenten en de vastgoedbeleggingen) is met 35% gestegen tot 34,3 miljoen € (tegenover 25,5 miljoen € op 30 juni 2015), hetzij 2,43 € per aandeel (tegenover 2,39 € per aandeel op 30 juni 2015). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger dan het budget



STEFAN GIELENS,
CEO

(zowel qua huurinkomsten als qua resultaat vóór variaties in reële waarde). Men zal met tevredenheid opmerken dat de verwatering van het resultaat (vóór variaties in reële waarde), mathematisch veroorzaakt door de kapitaalverhoging van juni 2015, meer dan gecompenseerd werd door de prestaties van de Vennootschap, en dat in minder dan een half jaar tijd.

De geconsolideerde schuldgraad bedraagt 42,5% op 30 juni 2016 (tegenover 37,0% op 30 juni 2015).

Wat de hoger vermelde “non cash”-elementen betreft, die geen invloed hebben op de hoogte van het voorgestelde dividend, vertegenwoordigde de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen) een latente meerwaarde (dus “non cash”) van meer dan 10 miljoen € die in het resultaat wordt opgenomen, terwijl de constante daling van de interestvoeten op de financiële markten een latente minwaarde hebben veroorzaakt (dus “non cash”) van 6 miljoen € op de indekkingsinstrumenten.

Het nettoresultaat van Aedifica bedraagt als gevolg daarvan 40 miljoen € (tegenover 45 miljoen € voor het boekjaar 2014/2015).

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

Rekening houdend met de hierboven aangetoonde prestaties zal de raad van bestuur van Aedifica aan de gewone algemene vergadering voorstellen om een brutodividend van 2,10 € per aandeel uit te keren (onderworpen aan een roerende voorheffing van 27%). Dat is hoger dan het budget en is een stijging van 5% in vergelijking met het dividend dat voor het vorige boekjaar werd uitgekeerd.

Gelet op de bovenvermelde schuldgraad, is de Vennootschap na 10 jaar aanwezigheid op Euronext klaar om op de ingeslagen weg voor te gaan en dus het groeiritme

voort te zetten dat haar aandeelhouders al sinds oktober 2006 hebben kunnen waarderen. Voor het boekjaar 2016/2017 zijn al nieuwe investeringsopportuniteiten, die volledig in de door de markt geplebesciteerde investeringsstrategie van Aedifica passen, in onderhandeling op de sluitingsdatum van het boekjaar 2015/2016, zowel in België als in Duitsland en Nederland; de acquisitie onder opschortende voorwaarden voor 60 miljoen € van een portefeuille van vijf Duitse rustoorden die op 6 juli 2016 werd aangekondigd is daar een mooi voorbeeld van. Zonder rekening te houden met nieuwe opportuniteiten wordt de toekomstige groei van de Vennootschap eveneens gevrijwaard door bestaande afspraken inzake acquisities, renovaties, uitbreidingen en herontwikkelingen van talrijke sites. Die 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 pipeline van dergelijke projecten vertegenwoordigde op 30 juni 2016 een gecumuleerd investeringsbudget van 252 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.

Voor 2016/2017 voorziet de raad van bestuur, in het onstabiele klimaat dat de wereld thans in de greep houdt, een stijgend brutodividend van 2,25 € per aandeel (die volgens het persbericht van de Belgische Minister van Financiën van 10 juni 2016 aan een verlaagde roerende voorheffing van 15% onderworpen zou kunnen zijn).

Stefaan Gielens,
Chief Executive Officer

Olivier Lippens,
Voorzitter van de raad van bestuur

VOOR HET BOEKJAAR 2016/2017 ZIJN AL NIEUWE INVESTERINGS-OPPORTUNITEITEN, DIE VOLLEDIG IN DE DOOR DE MARKT GEPLEBESCITEERDE INVESTERINGS-STRATEGIE VAN AEDIFICA PAssEN, IN ONDERHANDELING OP DE SLUITINGS-DATUM VAN HET BOEKJAAR 2015/2016, ZOWEL IN BELGIË ALS IN DUITSLAND EN NEDERLAND.

TIJDSLIJN

2006

- Beursgang
- Acquisitie van de 1^{ste} rustoorden
- Vastgoedportefeuille van 190 Mio €



2010

- 1^{ste} SPO¹ (67 Mio €)
- Aedifica was dat jaar de actiefste vastgoedbevak op het vlak van investeringen in België
- Meer dan 100 gebouwen in de portefeuille



2005

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

2008

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



2011

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

2016

- 1^{ste} acquisities in Nederland
 - Oprichting van Aedifica Nederland BV, een Nederlandse 100%-dochtervennootschap
- 80 sites van huisvesting voor senioren
 - Beurskapitalisatie > 1 miljard €
 - 165 gebouwen in de portefeuille
- "EPRA Gold Award" voor het jaarlijks financieel verslag 2014/2015

2014

- Erkenning als GVV
 - 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



2012

- 2^{de} SPO¹ (100 Mio €), de grootste openbare kapitaalverhoging in België van dat jaar
 - Exploitiemarge > 75%
 - Nieuwe website
- Financiële communicatie in het Engels

1. Secondary Public Offering.



2015

- Portefeuille van vastgoedbeleggingen > 1 miljard €
- Oprichting van Aedifica Asset Management GmbH, een Duitse dochtervennootschap voor vastgoedbeheer
- 3^{de} SPO¹ (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
- Prijs voor de beste financiële communicatie in de categorie "Mid & Small Cap", uitgereikt door de BVFA



2013

- 1^{ste} acquisities in Duitsland (5 rustoorden)
- Beurskapitalisatie > 500 Mio €
- Opname in de EPRA-indexen

10 JAAR BEURS- NOTERING

Op 30 juni 2016 is Aedifica opgenomen in de Europese EPRA index met een gewicht van ongeveer 0,4% en in de Belgische EPRA index met een gewicht van ongeveer 14,4%.

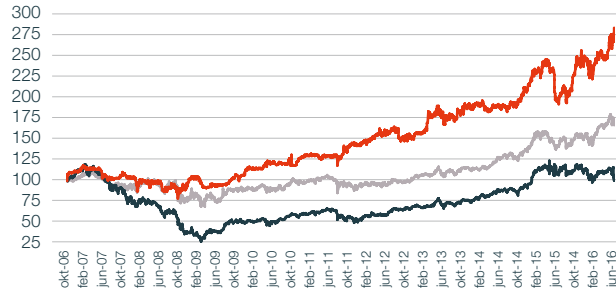
— Aedifica total return
— EPRA Belgium total return
— EPRA Europe total return

Eind juli 2016 heeft de beurskapitalisatie van Aedifica de kaap van één miljard € overschreden.

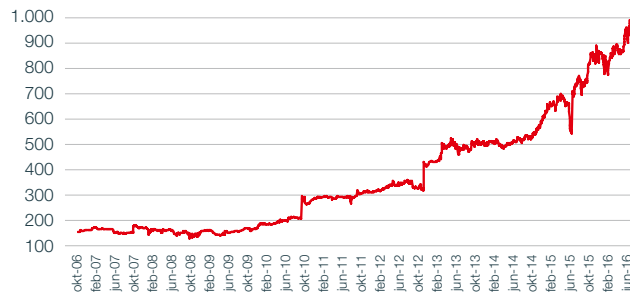
Sinds Aedifica's beursgang op 23 oktober 2016 is de beurskapitalisatie van de Vennootschap sterk toegenomen onder invloed van kapitaalverhogingen, maar ook door waardecreatie, ondanks de jaarlijkse betalingen van de dividenden.

BEURS

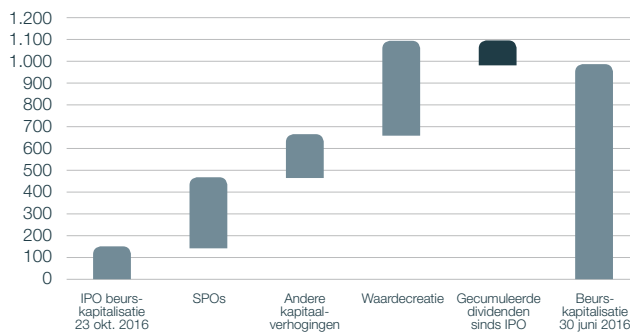
**Vergelijking – indexen in total return
Vanaf 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2016**



**Beurskapitalisatie
van 23 oktober 2006 (IPO) tot 30 juni 2016 (in miljoen €)**



Waardecreatie (in miljoen €)

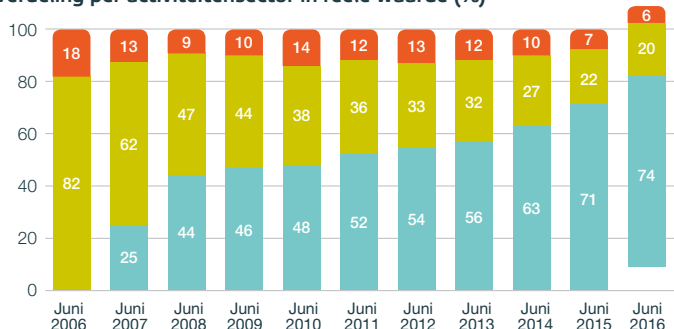


Premie en discount van de beurskoers ten opzichte van de nettoactiefwaarde per aandeel



PORTEFEUILLE

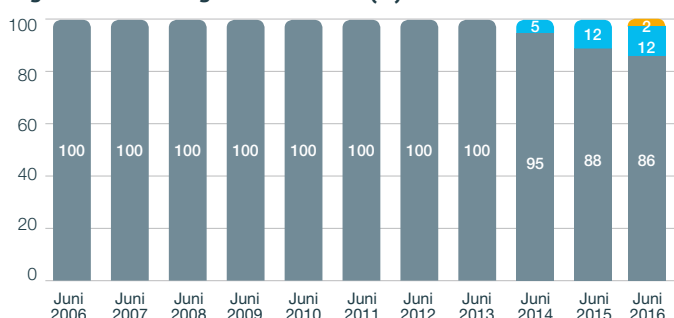
Verdeling per activiteitssector in reële waarde (%)



De portefeuille van Aedifica bestaat hoofdzakelijk uit gebouwen van huisvesting voor senioren. Op 30 juni 2016 vertegenwoordigde die sector 74% van de portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie, terwijl die in 2007 slechts 25% vertegenwoordigde.

■ Hotels en andere
■ Appartementsgebouwen
■ Huisvesting voor senioren

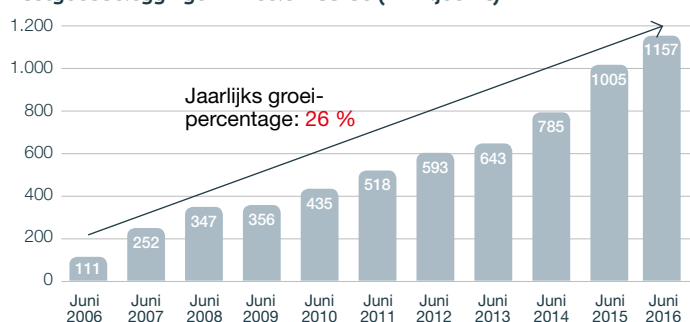
Geografische verdeling in reële waarde (%)



Het gedeelte van Aedifica's portefeuille dat in het buitenland gesitueerd is, bedraagt op 30 juni 2016 14%. Deze gebouwen liggen in Duitsland en Nederland en betreffen uitsluitend huisvesting voor senioren.

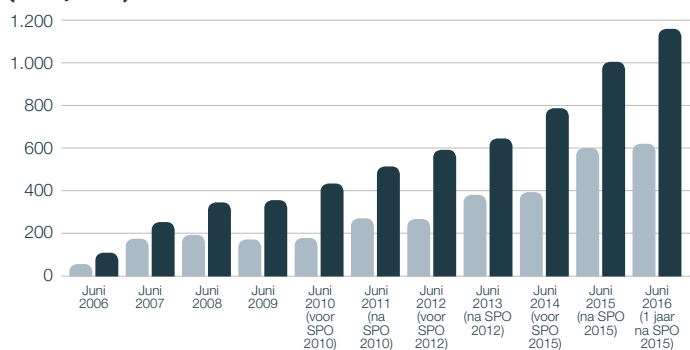
■ Nederland
■ Duitsland
■ België

Vastgoedbeleggingen in reële waarde (in miljoen €)



De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief de activa bestemd voor verkoop) heeft de voorbije tien jaar een gemiddeld jaarlijks groeipercentage van 26% gekend en bedraagt 1,2 miljard € op 30 juni 2016.

Groei van het eigen vermogen en de vastgoedbeleggingen (in miljoen €)



Door de bedragen die werden opgehaald bij de kapitaalverhogingen van 2010 (67 miljoen €), 2012 (100 miljoen €) en 2015 (153 miljoen €), zijn de vastgoedbeleggingen met meer dan 720 miljoen € toegenomen tussen 2010 en 2016.

■ Eigen vermogen
■ Vastgoedbeleggingen

HUISVESTING VOOR SENIOREN

80
SITES

5,9%
BRUTOHUURRENDEMENT

74%
VAN DE PORTEFEUILLE

De vergrijzing van de babyboomgeneratie in België en in Europa schrijdt voort om in 2060 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 en Nederland. Aedifica stelt haar gebouwen ter beschikking van professionele en gespecialiseerde uitbaters, in het kader van langetermijnhuurcontracten die hoge nettohuurrendementen genereren.

LEOPOLDSPARK
BELGIË



BELGIË

Portefeuille van 61 gebouwen:

- Capaciteit van 5.968 residenten
- Reële waarde van 685 Mio €
- Initiële brutohuurrendement van 5,7%
- Triple net langetermijnovereenkomsten
- Initiële duur van de overeenkomsten: gebruikelijk 27 jaar



BENVENUTA
NEDERLAND

NEDERLAND

Portefeuille van 4 gebouwen:

- Capaciteit van 99 residenten
- Reële waarde van 24 Mio €
- Initiële brutohuurrendement van 7,0%
- Triple net langetermijn-overeenkomsten
- Initiële duur van de overeenkomsten: gebruikelijk 20 jaar

“DE TALRIJKE ACQUISITIES DIE WERDEN UITGEVOERD TIJDENS BOEKJAAR 2015/2016 ILLUSTREREN HET DYNAMISME VAN AEDIFICA, WAARVAN HET GROEITEMPO NOG MAAR EENS IS TOEGENOMEN IN HAAR VOORNAAMSTE STRATEGISCHE SEGMENT, NAMELIJK DE HUISVESTING VOOR SENIOREN, DAT OP 30 JUNI 2016 80 SITES TELT. AEDIFICA HEEFT ZICH OOK GEDIVERSIFIEERD DOOR HAAR AANWEZIGHEID OP DE NEDERLANDSE MARKT SINDS 1 MAART 2016.”
STEFAN GIELENS, CEO



KÄTHE-BERNHARDT-HAUS
DUITSLAND

DUITSLAND

Portefeuille van 15 gebouwen:

- Capaciteit van 1.330 residenten
- Reële waarde van 131 Mio €
- Initiële brutohuurrendement van 6,7%
- Double net langetermijn-overeenkomsten
- Initiële duur van de overeenkomsten: gebruikelijk 25 jaar

APPARTEMENTS- GEBOUWEN

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.

BATAVIËREN 71
BELGIË



865

APPARTEMENTEN

5,3%

BRUTOHUUR-
RENDEMENT

20%

VAN DE PORTEFEUILLE

ZAVEL
BELGIË



“AEDIFICA VERBETERT ONOPHOUELIJK DE KWALITEIT VAN HAAR APPARTEMENTENPORTFOLIO, DIE 865 EENHEDEN TELT. DE GRONDIGE RENOVATIE VAN HET GEBOUW IN DE HOOGSTRAAT IN BRUSSEL, DIE IN 2015 IS VOLTOOID, IS DAAR EEN MOOI VOORBEELD VAN. AAN ANDERE GROTE RENOVATIES WORDT NOG GEWERKT, MET NAME IN DE BLOEMENWIJK IN BRUSSEL.”
STEFAN GIELENS, CEO



**MARTIN'S KLOOSTER
LEUVEN (BELGIË)**

Martin's Klooster, gelegen in het historische hart van Leuven, is sinds zijn uitbreiding een uniek viersterrenhotel, dat 103 kamers telt.

6

HOTELS

6,3%

BRUTOHUUR-
RENDEMENT

6%

VAN DE PORTEFEUILLE

MARTIN'S KLOOSTER
BELGIË

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. Dit segment omvat eveneens enkele andere kleine gebouwen (kantoren en grondreserves).



**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.



GECONSOLIDEERD BEHEERSVERSLAG

1,2 miljard €

REËLE WAARDE VAN DE
VASTGOEDBELEGGINGEN OP 30 JUNI 2016

1 miljard €

BEURSKAPITALISATIE

42,5%

SCHULDRATIO
OP 30 JUNI 2016

+20%

GECONSOLIDEERDE HUURINKOMSTEN
TEN OPZICHTE VAN 30 JUNI 2015

+35%

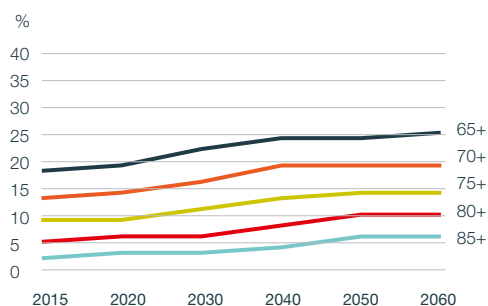
RESULTAAT VÓÓR VARIATIES IN
REËLE WAARDE TEN OPZICHTE
VAN 30 JUNI 2015

98,1%

HOGЕ BEZETTINGSGRAAD
VOOR HET NIET-GEMEUBELDE
DEEL VAN DE PORTEFEUILLE

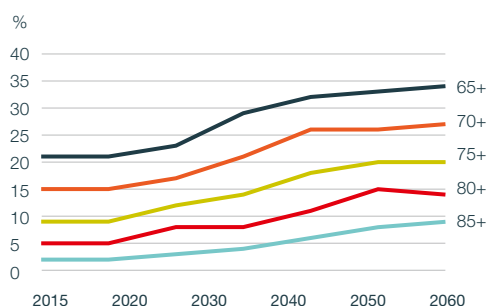
GECONSOLIDEERD BEHEERS- VERSLAG¹

Evolutie van de Belgische bevolking per leeftijdsgroep



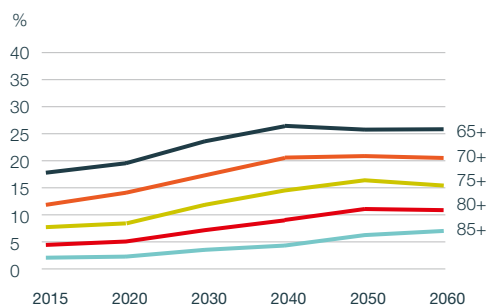
Bron: "Bevolkingsvooruitzichten 2015-2060",
Federaal Planbureau, 2016.

Evolutie van de Duitse bevolking per leeftijdsgroep



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

Evolutie van de Nederlandse bevolking per leeftijdsgroep



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

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

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

1. STRATEGIE

1.1. SPECIALISATIE EN DIVERSIFICATIE

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

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

Deze tendensen ondersteunen de behoeften op lange termijn inzake specifieke vastgoedinfrastuctuur. 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 vastgoedinfrastuctuur.

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

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

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

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

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

Uitgevoerde of aangekondigde investeringen sinds de kapitaalverhoging van juni 2015

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

1. Realisaties van akkoorden die in 2014 werden afgesloten.

8^{ste}
**IN HET KLASSEMENT
VAN DE 100 GROOTSTE
VASTGOEDPORTEFEUILLES
IN BELGIË (36^{STE} IN 2006)**

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

A. HUISVESTING VOOR SENIOREN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. APPARTEMENTSgebouwen

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

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

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

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

C. HOTELS EN ANDERE

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

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

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

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

1.2. GROEIBELEID

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

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

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

1.3. MOGELIJKE STRATEGISCHE ONTWIKKELINGEN

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

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

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

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

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

2.1.1. INVESTERINGEN IN BELGIË

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

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

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

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

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

Op 9 juli 2015 heeft Aedifica (samen met haar dochteronderneming Aedifica Invest NV) 100% van de aandelen van de vennootschappen Senior Hotel Flandria NV en Patrimonia Flandria NV verworven. Senior Hotel Flandria NV is de eigenaar van het assistentiewoningengebouw Senior Flandria, gelegen te Brugge. Patrimonia Flandria NV is de eigenaar van het terrein waarop het assistentiewoningengebouw is gelegen. Het assistentiewoningengebouw Senior Flandria heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge, de hoofdplaats van de provincie West-Vlaanderen, die ca. 117.000 inwoners telt. Het gebouw, dat dateert van 1991, telt thans 108 appartementen met één slaapkamer en gemeenschappelijke ruimten (globale oppervlakte van ca. 6.500 m²).



HOLLAND
NEDERLAND –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

5

OPGELEVERDE
ONTWIKKELINGSPROJECTEN
IN 2015/2016

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

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

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

Acquisitie van het woonzorgcentrum Vinkenbosch in Hasselt (provincie Limburg)

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

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

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

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

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

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

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

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

Acquisitie van het woonzorgcentrum Prinsenhof in Koersel (provincie Limburg)

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

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

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

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

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

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

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

Acquisitie van het woonzorgcentrum Leopoldspark in Leopoldsborg (provincie Limburg)

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

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

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

1 site

VERWORVEN IN
DUITSLAND IN 2015/2016

4 sites

VERWORVEN IN
NEDERLAND IN 2015/2016

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

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

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

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

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

2.1.2. INVESTERINGEN IN DUITSLAND

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

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

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

2.1.3. INVESTERINGEN IN NEDERLAND

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

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

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

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

Acquisitie van zorgresidentie Saksen Weimar in Arnhem (provincie Gelderland)

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

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUJLLE TIJDENS HET BOEKJAAR 2015/2016





11



12



13



14



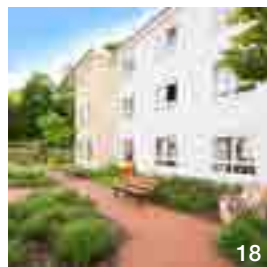
15



16



17



18

TOEVOEGINGEN AAN DE PORTEFEUILLE

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

UITBREIDINGEN EN RENOVATIES

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

74%

DEEL VAN DE
HUISVESTING VOOR SENIOREN
IN DE PORTEFEUILLE

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

Akkoord inzake de acquisitie van twee sites van huisvesting van senioren

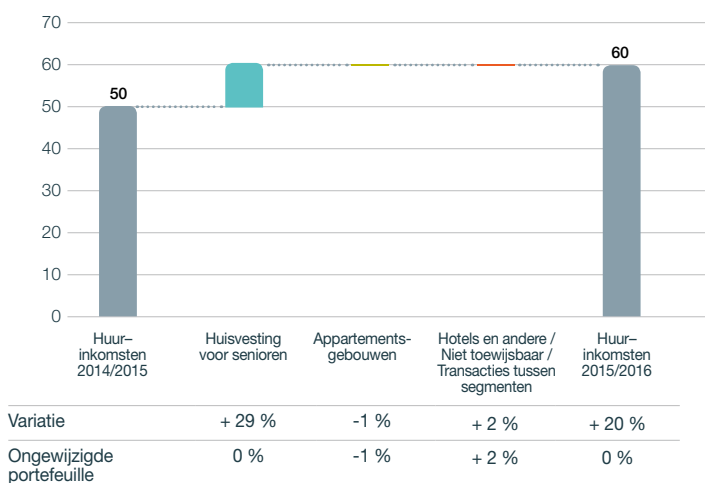
Op 2 juni 2016 meldde Aedifica een akkoord voor de acquisitie van twee sites van huisvesting voor senioren in Nederland. De twee gebouwen zijn kleinschalige woonzorglocaties in het midden- tot hogere segment van de markt en zijn gericht op de huisvesting van senioren met (hoge) zorgbehoeften, in het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

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

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

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

Huurinkomsten (30 juni 2016) (in miljoen €)



20%

STIJGING VAN DE
GECONSOLIDEERDE OMZET

2.1.4. OPLEVERINGEN VAN RENOVATIES EN UITBREIDINGEN

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

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

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

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

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

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

60 Mio €

HUURINKOMSTEN

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

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

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

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

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

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



HELIANTHUS
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



DIE ROSE IM KALLETAL
DUITSLAND –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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

2.1.5. LOPENDE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

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

De bouwwerken van de volgende projecten zijn in uitvoering:

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



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

2.1.6. FINANCIERING

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

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

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

Lijnen Opname

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

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

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

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

2.1.7. ANDERE GEBEURTENISSEN

• Verkoop

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

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

• Aedifica wint twee prijzen op het vlak van financiële communicatie

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

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

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

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

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

2.2. OPERATIES NA DE AFSLUITING DD. 30 JUNI 2016

2.2.1. INVESTERINGEN

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

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

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

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

>400 Mio €

AAN BANKFINANCIERINGEN AFGESLOTEN OF HERONDERHANDELD IN 2015/2016

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

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

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

3. SYNTHESE VAN DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN PER 30 JUNI 2016

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

3.1 PATRIMONIUM OP 30 JUNI 2016

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

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

Op 30 juni 2016 tellen de vastgoedbeleggingen in exploitatie van Aedifica 165 panden, met een totale bebouwde oppervlakte van 547.000 m², voornamelijk bestaande uit:

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

Geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema (x1.000 €)

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

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

Verdeeld per activiteitensector betekende dit (in reële waarde):

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

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

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

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

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

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

De huurinkomsten van de appartementsgebouwen en de hotels zijn stabiel.

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

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

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

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

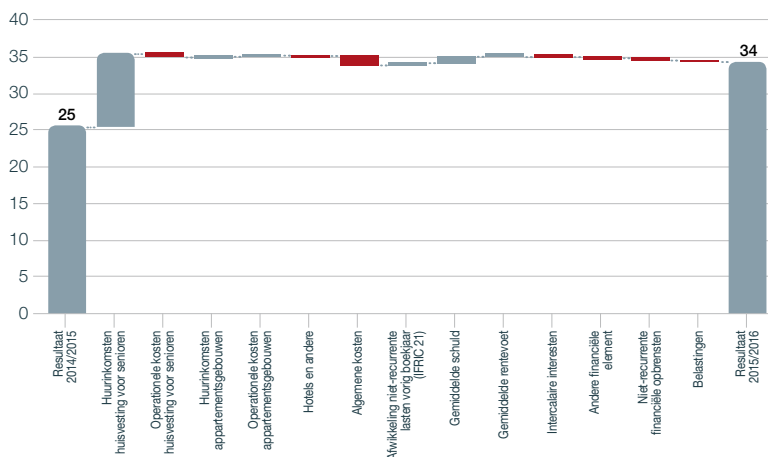
Rekening houdend met de kasstromen die gegenereerd worden door de indekkingsinstrumenten (die hieronder beschreven worden), bedragen de **netto-interestlasten** van Aedifica 11,9 miljoen € (30 juni 2015: 12,8 miljoen €). De effectieve gemiddelde interestvoet (2,9% vóór activering van de intercalaire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

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

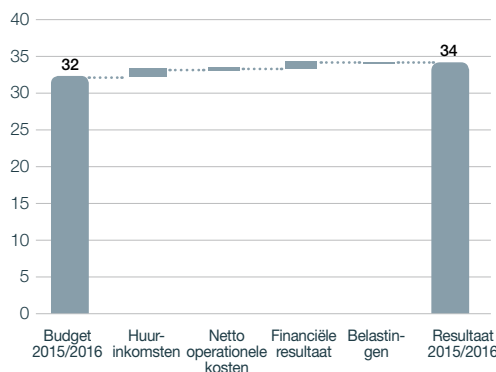
Het **resultaat vóór variaties in de reële waarde** bedraagt 34,3 miljoen € (30 juni 2015: 25,5 miljoen €), hetzij 2,43 € per aandeel, berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (30 juni 2015: 2,39 € per aandeel). Dit resultaat (absoluut en per aandeel) is hoger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

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

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



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



80%

EXPLOITATIEMARGE
OP 30 JUNI 2016

153 Mio €

KAPITAALVERHOOGING IN GELD
VAN 29 JUNI 2015

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

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

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

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

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

3.3 GECONSOLIDEERDE BALANS

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

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

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

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

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

Op 30 juni 2016 bedragen de **schulden en passiva die worden opgenomen in de schuldratio** (zoals gedefinieerd door het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen) 499 miljoen € (30 juni 2015: 377 miljoen €). Hiervan betreft 479 miljoen € (30 juni 2015: 367 miljoen €) het bedrag dat effectief is getrokken op de kredietlijnen van de vennootschap (meer details hierover zijn te vinden in toelichting 40). De **schuldratio** van Aedifica bedraagt dus 42,5% op geconsolideerd niveau (30 juni 2015: 37,0%) en 40,4% op statutair niveau (30 juni 2015: 36,9%). Aangezien de maximaal toegelaten schuldratio voor GVV's 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica heden nog over een geconsolideerde schuldcapaciteit van 263 miljoen € bij constante activa (d.w.z. zonder groei van de vastgoedportefeuille) en van 752 miljoen € bij variabele activa (d.w.z. met groei van de vastgoedportefeuille). Omgekeerd zou de huidige balansstructuur, indien alle andere parameters gelijk blijven, een vermindering van de reële waarde van de gebouwen met 35% kunnen absorberen alvorens de maximale schuldratio te bereiken. Ten opzichte van de huidige bankcovenants waartoe Aedifica zich heeft verbonden en waarbij de schuldratio tot 60% beperkt wordt, bedragen de drie hiervoor vermelde drempels 204 miljoen € bij constante activa, 512 miljoen € bij variabele activa en -29%.

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

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

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

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

3.4 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMTABEL

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

Geconsolideerde balans (x1.000 €)

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

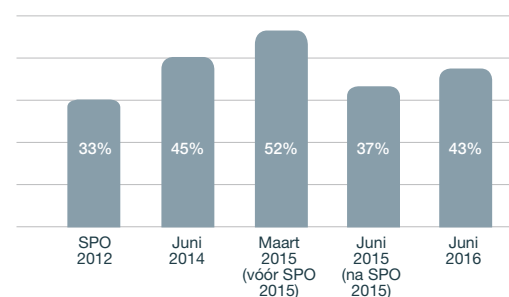
1. Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

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

Nettoactiefwaarde per aandeel (in €)

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

Schuldratio (%)





2,10 €/
aandeel

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

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

3.5 SECTORALE INFORMATIE

3.5.1. HUISVESTING VOOR SENIOREN

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

3.5.2. APPARTEMENTSGEBOUWEN

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

3.5.3. HOTELS EN ANDERE

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

4. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorgestelde verwerking (in €)

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

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

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



6. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

7. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

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

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

8. PARTICIPATIES

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

• België

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

• Luxemburg

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

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

• Duitsland

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

• Nederland

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

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

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

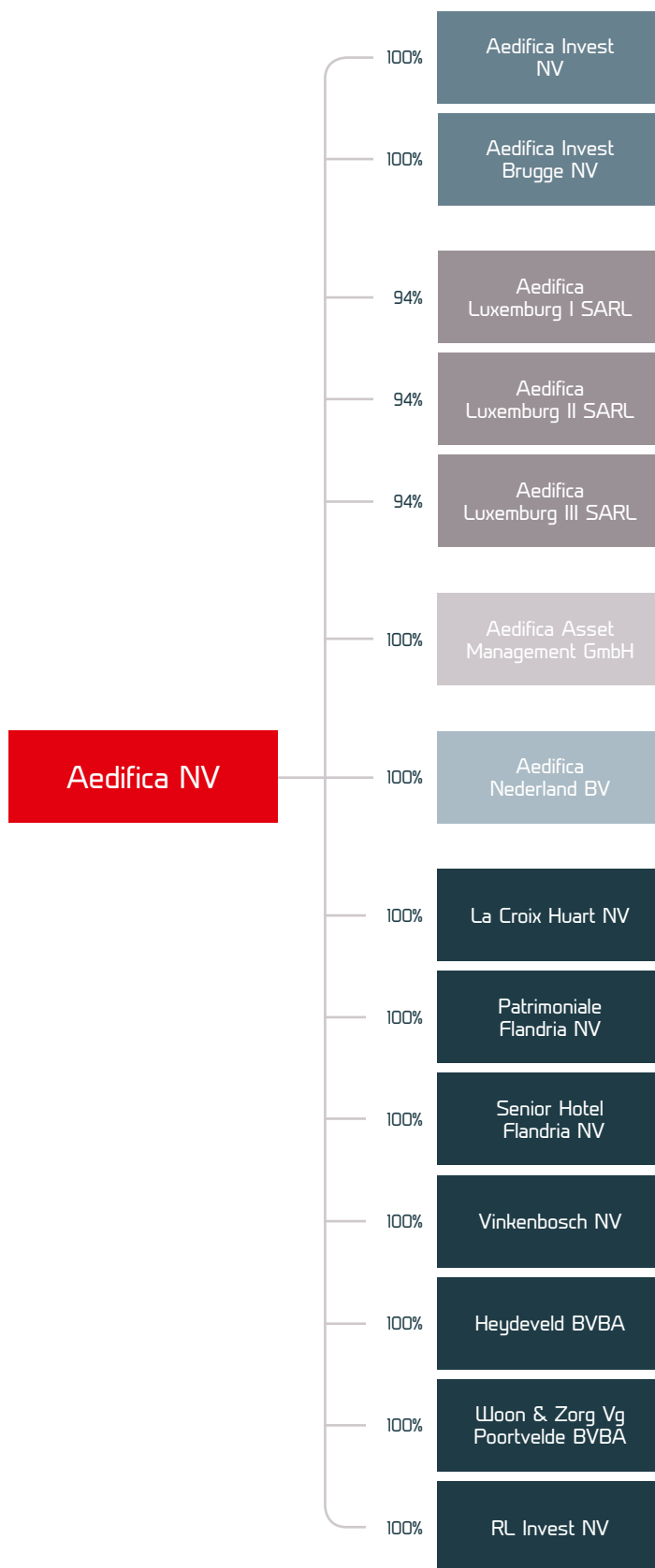
9. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

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

10. EIGEN AANDELEN

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

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



11. VOORUITZICHTEN VOOR 2016/2017

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

11.1. HYPOTHESES

11.1.1. EXTERNE FACTOREN

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

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

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

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

11.1.2. INTERNE FACTOREN

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

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

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

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

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

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

e) Financiële hypothesen:

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

11.2. VOORUITZICHTEN

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

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

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



RESIDENTIE
POORTVELDEN
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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

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

11.3 BELANGRIJKE OPMERKING INZAKE DE VOORUITZICHTEN

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

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

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

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

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE COMMISSARIS

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

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd volgens de in België geldende auditnormen zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inclusief gereleerde richtlijnen van haar onderzoeksinstituut en op basis van de norm “International Standard on Assurance Engagements 3400” met betrekking tot de controle van prospectieve financiële informatie. Onze werkzaamheden omvatten een beoordeling van de door de raad van bestuur uitgevoerde procedures in het kader van de opmaak van de financiële ramingen en van de conformiteit van de ramingen met de boekhoudprincipes zoals normaal door Aedifica NV toegepast.

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

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

OORDEEL

Naar ons oordeel:

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

Brussel, 2 september 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCBVA, Commissaris vertegenwoordigd door Jean-François Hubin¹, vennoot.”

1. Handelend in naam van een BVBA

12. BELANGENCONFLICTEN

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

RAAD VAN BESTUUR VAN 2 SEPTEMBER 2015: VARIABELE VERGOEDING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

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

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

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

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

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

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

RAAD VAN BESTUUR VAN 20 JUNI 2016: VARIABELE VERGOEDING VAN HET DIRECTIECOMITÉ

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

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

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

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

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

- CFO, COO en CLO:

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

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

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

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

13. KAPITAALVERHOGEN IN HET KADER VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

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

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

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



RESIDENTIE
SPOENPARK
BELGIË -
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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

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

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

14. LEEFMILIEU, SOCIALE, ETHISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

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

14.1 LEEFMILIEU-ASPECTEN

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

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

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

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

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

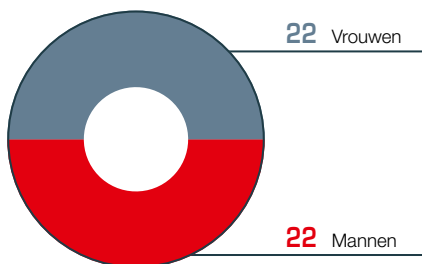
Wat betreft de gebouwen die in België gelegen zijn, legt de regelgeving met betrekking tot de energieprestaties van de gebouwen (EPB) voor nieuwe bouwwerken die vergunningsplichtig zijn de opmaak van een dossier betreffende de energieprestaties op. Voor de bestaande gebouwen heeft de regelgeving een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

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

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

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

Genderdiversiteit bij Aedifica



14.2 SOCIALE ASPECTEN

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

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

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

42

VOLTIJDSE EQUIVALENTEN

RÉSIDENCE DE LA HOUSSIÈRE
BELGIË –
HUISVESTING VOOR SENIOREN





OASE TIENEN
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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

14.3 ETHISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

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

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

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

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

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

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

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

15.1 DE KAPITAALSTRUCTUUR

15.1.1 ONDERSCHREVEN EN VOLGESTORT KAPITAAL

Er bestaat maar één soort aandelen, zonder aanduiding van een nominale waarde: er is ingetekend op alle aandelen en alle zijn volgestort. Op 30 juni 2016 bedraagt het kapitaal 374.496.272,11 €. Het wordt vertegenwoordigd door 14.192.032 aandelen, die ieder 1/14.192.032^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen.

15.1.2 RECHTEN EN Plichten DIE AAN AEDIFICA-ANDELEN VERBONDEN ZIJN

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

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

15.2 WETTELIJKE, STATUTAIRE OF CONVENTIONELE BEPERKINGEN VAN OVERDRACHT VAN EFFECTEN

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

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

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

15.3 BIJZONDERE ZEGGENSCHAPSRECHTEN

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

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

Aedifica heeft geen aandelenplan voor werknemers.

15.5 WETTELIJKE OF STATUTAIRE BEPERKINGEN VAN DE UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

Op 30 juni 2016 bezat Aedifica geen eigen aandelen.

15.6 AANDEELHOUDERSOVEREENKOMSTEN DIE BEKEND ZIJN BIJ AEDIFICA EN DIE AANLEIDING KUNNEN GEVEN TOT BEPERKINGEN VAN DE OVERDRACHT VAN EFFECTEN EN/OF VAN DE UITOEFENING VAN HET STEMRECHT

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

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

15.7.1 BENOEMING EN VERVANGING VAN DE LEDEN VAN HET BESTUURSORGaan

In overeenstemming met artikel 11 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor een maximale duur van drie jaar benoemd door de algemene

vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herkiesbaar.

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

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

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

15.7.2 STATUTENWIJZIGINGEN

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

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

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

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

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

15.9 BELANGRIJKE OVEREENKOMSTEN WAARBIJ AEDIFICA PARTIJ IS EN DIE IN WERKING TREDEN, WIJZIGINGEN ONDERGAAN OF AFLOPEN IN GEVAL VAN EEN WIJZIGING VAN CONTROLE OVER AEDIFICA NA EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD

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

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

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

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

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

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

15.10 TUSSEN AEDIFICA EN HAAR BESTUURDERS OF WERKNEMERS GESLOTEN OVEREENKOMSTEN DIE IN VERGOEDINGEN VOORZIEN WANNEER, NAAR AANLEIDING VAN EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD, DE BESTUURDERS ONTSLAG NEMEN OF ZONDER GELDIGE REDEN MOETEN AFVLOEIEN OF DE TEWERKSTELLING VAN DE WERKNEMERS BEÏNDIGD WORDT

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

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

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

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

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

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



RÉSIDENCE AUGUSTIN
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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

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

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

17. VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

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

Opgemaakt te Brussel op 2 september 2016.



EPRA¹

2%

EPRA LEEGSTANDSGRAAD

14,4%

GEWICHT IN DE BELGISCHE
EPRA-INDEX

2,43€/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



HESTIA
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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

EPRA (“European Public Real Estate Association”) is de stem van de Europese beursgenoteerde vastgoedsector, telt meer dan 220 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 bijna 100 vennootschappen, met een gezamenlijke beurskapitalisatie van meer dan 200 miljard €. De criteria om opgenomen te worden in de indexen zijn gepubliceerd op de website van EPRA.

Aedifica is opgenomen in de Europese index met een gewicht van ongeveer 0,4% en in de Belgische index met een gewicht van ongeveer 14,4%.

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

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

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 voor de eerste keer 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 award werd in september 2016 opnieuw aan Aedifica uitgereikt voor het jaarlijks financieel verslag 2014/2015.

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

	30 juni 2016	30 juni 2015
EPRA Resultaat (in €/aandeel)	2,43	2,39
EPRA NAW (in €/aandeel)	47,24	43,90
EPRA NNNAW (in €/aandeel)	43,55	40,88
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) (in %)	5,2	5,1
EPRA Aangepast NIR (in %)	5,2	5,1
EPRA Bezettingsgraad (in %)	2	2
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	20	22
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (in %)	20	22

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem

		30 juni 2016	30 juni 2015
EPRA Resultaat	x €1.000	34.326	25.499
Courant resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten	€ / aandeel	2,43	2,39
EPRA NAW	x €1.000	670.361	616.669
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	47,24	43,90
EPRA NNNAW	x €1.000	618.008	574.203
EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de financiële instrumenten, de schulden en de uitgestelde belastingen	€ / aandeel	43,55	40,88
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	%	5,2	5,1
Geannualiseerde bruto huurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, met uitsluiting van de vastgoedkosten, gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille verhoogd met de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			
EPRA Aangepast NIR	%	5,2	5,1
Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR met betrekking tot het teneinde lopen van de gratuiteiten en andere huurvoordelen			
EPRA Bezettingsgraad	%	2	2
Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille			
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten)	%	20	22
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de kosten van de grond			
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten)	%	20	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			

“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 BIJDAGEN AAN HET SUCCES VAN AEDIFICA.”
STEFAN GIELENS, CEO

EPRA Resultaat (x1.000 €)

	30 juni 2016	30 juni 2015
IFRS Resultaat (aandeelhouders van de groep) zoals vermeld in de jaarrekeningen	40.266	45.165
Correcties om het EPRA Resultaat te berekenen:		
(i) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	-10.775	-19.259
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-731	-428
(iii) Resultaat op de verkoop van activa bestemd voor verkoop	0	0
(iv) Taks op resultaat op verkoop	0	0
(v) Negative goodwill / depreciatie van goodwill	0	0
(vi) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (IAS 39) en close out-kosten	5.685	-374
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot acquisities en joint-ventures (IFRS 3)	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties	-120	395
(ix) EPRA correcties (i) tot (viii) volgens joint-ventures	0	0
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. EPRA correcties	0	0
EPRA Resultaat (aandeelhouders van de groep)	34.326	25.499
Aantal aandelen	14.122.758	10.658.981
EPRA Resultaat per aandeel (EPRA EPS in €/aandeel)	2,43	2,39

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

	30 juni 2016	30 juni 2015
NAW volgens de jaarrekeningen (aandeelhouders van de groep)	620.749	576.421
NAW volgens de jaarrekeningen (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	43,74	41,04
Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigenvermogeninstrumenten	0	0
Verwaterde NAW, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogeninstrumenten	620.749	576.421
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	47.407	37.923
(v.a) Uitgestelde belastingen	2.205	2.325
(v.b) Deel van de goodwill als gevolg van de uitgestelde belastingen	0	0
Toe te voegen/uit te sluiten:		
Aanpassingen (i) tot (v) voor joint ventures	0	0
EPRA NAW (aandeelhouders van de groep)	670.361	616.669
Aantal aandelen	14.192.032	14.045.931
EPRA NAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	47,24	43,90

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

	30 juni 2016	30 juni 2015
EPRA NAW (aandeelhouders van de groep)	670.361	616.669
Toe te voegen:		
(i) Reële waarde van de financiële instrumenten	-47.407	-37.923
(ii) Reële waarde van de schuld	-2.741	-2.218
(iii) Uitgestelde belastingen	-2.205	-2.325
EPRA NNNAW (aandeelhouders van de groep)	618.008	574.203
Aantal aandelen	14.192.032	14.045.931
EPRA NNNAW (in €/aandeel) (aandeelhouders van de groep)	43,55	40,88

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

	30 juni 2016					
	Huisvesting voor senioren	Appartementsgebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten	Totaal
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	835.300	219.332	71.657	25.924	0	1.152.213
Activa bestemd voor verkoop (+)	4.621	0	0	-	-	4.621
Projectontwikkelingen (-)	-	-	-	-25.924	-	-25.924
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	839.921	219.332	71.657	0	0	1.130.910
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	29.119	6.024	2.083	0	0	37.226
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	869.040	225.356	73.740	0	0	1.168.136
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	49.300	11.779	4.533	0	0	65.612
Vastgoedkosten ¹ (-)	-664	-4.186	-46	-140	-119	-5.514
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	48.636	7.593	4.487	-140	-119	60.458
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	0	0	0	0	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	48.636	7.593	4.487	-140	-119	60.458
EPRA NIR (in %)	5,6	3,4	6,1	0,0	-	5,2
EPRA aangepast NIR (in %)	5,6	3,4	6,1	0,0	-	5,2

	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
Vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	696.272	214.461	72.696	0	0	983.429
Geschatte belastingaftrek van transactiekosten (+)	23.969	5.825	2.123	0	0	31.917
Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie	720.241	220.286	74.819	0	0	1.015.346
Geannualiseerde brutohuurinkomsten (+)	41.038	11.866	4.538	0	0	57.442
Vastgoedkosten ¹ (-)	-306	-4.441	-42	-473	-115	-5.377
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	40.732	7.425	4.496	-473	-115	52.065
Huur bij afloop van huurvrije periodes of andere huurkortingen (+)	0	0	0	0	0	0
Geannualiseerde en gecorrigeerde nettohuurinkomsten	40.732	7.425	4.496	-473	-115	52.065
EPRA NIR (in %)	5,7	3,4	6,0	0,0	-	5,1
EPRA aangepast NIR (in %)	5,7	3,4	6,0	0,0	-	5,1

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 2016						
	Bruto huur-inkomsten	Nettohuur-inkomsten	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Leegstandsgraad (in %)
Segment							
Huisvesting voor senioren	44.027	43.416	398.803	49.300	0	53.494	0
Appartementsgebouwen	11.799	7.052	110.223	11.779	1.154	12.369 ⁴	9
Hotels en andere	4.080	4.039	37.519	4.533	55	4.292	1
Niet toewijsbaar	0	-141					
Transacties tussen segmenten	-119	-119					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	59.787	54.247	546.545	65.612	1.209	70.155	2
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2015/2016	0	0					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	59.787¹	54.247²					
	30 juni 2015						
	Bruto huur-inkomsten	Nettohuur-inkomsten	Huurbare oppervlaktes (in m ²)	Contractuele huurgelden ³	Geschatte huurwaarde (GHW) op leegstand	Geschatte huurwaarde (GHW)	EPRA Leegstandsgraad (in %)
Segment							
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 ⁴	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					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	49.853	44.148	479.403	57.442	1.150	62.423	2
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar 2014/2015	0	0					
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	0					
Andere aanpassingen	0	0					
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	49.853¹	44.148²					

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 2015 of op 30 juni 2016.

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

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

	30 juni 2016				Nettohuurinkomsten ¹	30 juni 2015	Evolutie van de nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille
	Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Acquisities	Verkoop	In exploitatie		Nettohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	
Segment							
Huisvesting voor senioren	28.623	12.513	17	2.263	43.416	28.291	1 %
Appartementsgebouwen	7.052	0	0	0	7.052	6.959	1 %
Hotels en andere	4.039	0	0	0	4.039	3.949	2 %
Niet toewijsbaar	-141	0	0	0	-141	-473	-
Transacties tussen segmenten	-119	0	0	0	-119	-115	-
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	39.454	12.513	17	2.263	54.247	38.611	2 %
Reconciliatie met de geconsolideerde resultatenrekening IFRS							
Vastgoed verkocht gedurende het boekjaar					0	0	
Gebouwen bestemd voor verkoop					0	0	
Andere aanpassingen					0	0	
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie					54.247	38.611	

1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie aangehouden gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

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.

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens (x1.000 €)

	30 juni 2016			
	Reële waarde	Variatie in de reële waarde	EPRA NIR (in %)	Omslagpercentage (in %)
Segment				
Huisvesting voor senioren	839.921	17.589	5,6	8
Appartementsgebouwen	219.332	338	6,5	-5 ¹
Hotels en andere	71.657	-1.062	6,1	-7
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.130.910	16.865	5,2	5
Reconciliatie met de geconsolideerde IFRS-balans				
Projectontwikkelingen	25.924	-6.090		
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.156.834	10.775		

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

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

Vastgoedbeleggingen - Duur van de huurovereenkomsten

	30 juni 2016				
	Gemiddelde resterende duur ¹ (in jaren)	Lopende huur van de huurovereenkomsten die aflopen (x1.000€)			
		Op hoogstens één jaar	Op meer dan één jaar en minder dan twee jaar	Op meer dan twee jaar en minder dan vijf jaar	Op meer dan vijf jaar
Segment					
Huisvesting voor senioren	23	0	0	0	49,366
Appartementsgebouwen	4	8.669	2.714	0	594
Hotels en andere	27	62	130	8	4.070
Totaal vastgoedbeleggingen in exploitatie	20	8.731	2.844	8	54.030

1. Opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid.

Vastgoed gebouwd of ontwikkeld (in miljoen €)

	30 juni 2016							
	Huidige kostprijs	Geschatte toekomstige kostprijs	Te activeren intercalaire interesten	Geschatte totale kostprijs	Geplande afwerkingsdatum	Verhuurde oppervlakte (in m ²)	% Voorverhuurd	GHW na afloop
Totaal	24	226	1	252	2018/2019	± 120.000	99	15

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

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

EPRA Kostratio's (x1.000 €)

	30 juni 2016	30 juni 2015
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten	-12.208	-10.881
Met verhuur verbonden kosten	-35	-50
Recuperatie van vastgoedkosten	25	32
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.454	-1.563
Technische kosten	-1.119	-1.071
Commerciële kosten	-584	-492
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-119	-131
Beheerkosten vastgoed	-1.037	-892
Andere vastgoedkosten	-1.252	-1.588
Algemene kosten van de vennootschap	-6.694	-5.355
Andere operationele opbrengsten en kosten	61	229
EPRA Kosten (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A)	-12.208	-10.881
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	119	131
EPRA Kosten (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B)	-12.089	-10.750
Brutohuurinkomsten (C)	59.822	49.903
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse leegstandskosten) (A/C)	20 %	22 %
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse leegstandskosten) (B/C)	20 %	22 %
Algemene en gekapitaliseerde exploitatiekosten (inclusief aandeel van de joint ventures)	28	20

Aedifica activeert project management kosten.



VASTGOED- VERSLAG

5,8%

GEMIDDELD BRUTORENDEMENT
IN REËLE WAARDE

14%

DEEL VAN DE PORTEFEUILLE
IN DUITSLAND EN NEDERLAND

20 jaar

GEMIDDELDE RESTERENDE DUUR
VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN

1,2 miljard €

REËLE WAARDE VAN
VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOED- VERSLAG



RÉSIDENCE DE GERLACHE
BELGIË –
APPARTEMENTSgebouwen

		Totale investering	Aankoopkosten	Netto aankoop	Financiering 80%	Eigen middelen vereist
Bestaand	Ondergrens	200.000	20.000	180.000	144.000	56.000
	Bovengrens	250.000	25.000	225.000	180.000	70.000
Nieuwbouw	Ondergrens	200.000	35.000	165.000	132.000	68.000
	Bovengrens	250.000	44.000	206.000	165.000	85.000

1. Op 7 juli 2016 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Stadim CVBA.

1. DE VASTGOEDMARKT

Bij de lectuur van secties 1.1 en 1.3.1 van dit hoofdstuk moet er mee rekening 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 2016.

1.1 DE RESIDENTIËLE MARKT IN BELGIË¹

De omzet op de residentiële secundaire markt kende eind 2014 een opstoot vooral in Vlaanderen omwille van de aangekondigde wijziging van de woonbonus. De strengere kredietpolitiek van de financiële instellingen ten gevolge van de Bazel III-richtlijnen weegt echter steeds meer door op de activiteit en dat blijft zich ook in 2016 voortzetten. Anderzijds nam de basisrente voor hypothecaire leningen in de loop van 2014 reeds af, van 3,7% tijdens het eerste semester tot 2,7% op het einde van het jaar en vanaf april 2015 tot 2,5%. Begin 2016 kennen we een nieuwe verlaging tot 2%. Terzelfder tijd sloot de inflatie in 2014 af op 0% en klimt geleidelijk op om vanaf maart 2016 omtrent 2,5% te bereiken als jaarcijfer. Dat betekent dat de reële rente, het verschil tussen beide, in 2016 terugvalt tot -0,5%. Het risico is dat een negatieve reële rente leidt tot excessieve prijzen. Conform het adagio "vastgoed biedt weerstand aan inflatie" wordt de investeerder verleid door een verwachtingspatroon waarbij de vooropgestelde meerwaarde op zijn eigendom sterker toeneemt dan de kostprijs van zijn geld.

Er leven voor kopers voor eigen gebruik dus twee tegengestelde onderstromen: de striktere kredietpolitiek vereist vanwege de koper meer eigen middelen en remt de investering in een woning af, terwijl de lage en zelfs negatieve reële rente net aanzet tot verwerven. Voor kopers – verhuurders is de lokroep naar vastgoedinvesteringen in deze omstandigheden zeer groot. Zij maken bovendien de directe vergelijking met rendementen op alternatieve beleggingen. In de praktijk zien we zowel de groep van kopers van een eerste woning als de beleggers in residentieel vastgoed convergeren naar een totaal budget tussen 200.000 en 250.000 €. Dit betekent in Vlaanderen voor bestaande woningen een netto aankoop, inclusief desgevallend renovatie, van 180.000 € tot 225.000 € en bij nieuwbouw tussen 165.000 en 206.000 €. Indien de financiering 80% belooft van de aanschafprijs betekent dit dat de vereiste eigen middelen zich situeren tussen 56.000 en 85.000 €. In Brussel en Wallonië wordt ongeveer hetzelfde resultaat bekomen als we rekening houden met het hogere abatement te Brussel en het vaker voorkomend laag beschrijf in Wallonië (zie tabel hiernaast).

Voor de jongere gezinnen is dit meestal een maximum dat voor hen haalbaar is vanuit eigen spaargeld en de steun van het thuisfront.

Wat het aantal begonnen en vergunde woonegelegenheden betreft: was 2015 na een sterk 2014 ronduit zwak: het aantal begonnen eengezinswoningen daalde ten opzichte van 2014 met 17% tot ca. 17.200 eenheden en bij begonnen appartementen zelfs met bijna

een kwart tot 23.170. Bij de vergunningen telden we nog 19.230 eengezinswoningen (-14%) en 27.170 appartementen (-17%).

De vraag naar huurwoningen kent een forse toename en steeds meer gezinnen, ook met een hoger inkomen, begeven zich voor langere termijn op de huurmarkt.

De prijzen voor woningen blijven nog positief evolueren: in 2014 noteerden we nog een stijging met 0,7% voor de eengezinswoningen, met 1,1% voor de appartementen en met 1,9% voor de bouwgronden. De voorlopige cijfers voor 2015 en 2016 wijzen voorlopig in dezelfde richting. De prijsstijgingen lijken zich echter vooral te concentreren in de categorie tot 250.000 €, terwijl prijsvorming boven 500.000 € moeizaam verloopt.

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 de periode 1983-2015 enerzijds de stijging van de consumptieprijs index (+95,23%) en van de koopkracht (excl. inflatie) van de gezinnen (+59,31%). Anderzijds de stijging van de ontleningscapaciteit door de daling van de intrestvoeten (+112,26%) en de evolutie van de looptijd van de lening (+6,64%). Als we deze vier factoren met elkaar vermenigvuldigen (1,9523 x 1,5931 x 2,1226 x 1,0664) levert dit als resultaat dat de index 100 in 1983 is geëvolueerd tot 704 in 2015. Dat betekent dat de prijzen voor woonhuizen een groeipotentieel hadden van 6% in 2015. 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%.

1.2 DE MARKT VAN DE GEMEUBELDE APPARTEMENTEN IN BELGIË

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. Hoofdzak 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 context en de huidige marktomstandigheden is er minstens sprake van een fenomeen van verhoogde volatiliteit van zowel de bezettingsgraden als de tarieven.

In het Vlaamse Gewest wordt deze verhuring van gemeubelde appartementen thans nog beheerst door het Decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, zoals gewijzigd. Het voormelde Decreet van 10 juli 2008 zal echter vervangen worden door het Decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 8 maart 2016) dat in werking zal treden op een door de Vlaamse Regering nog vast te stellen datum (vermoedelijk begin 2017). 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, die op 24 april 2016 in werking is getreden).

1.3 DE MARKT VAN DE HUISVESTING VOOR SENIOREN

1.3.1 BELGIË¹

In België is het totaal aantal ROB- en RVT-bedden tussen 29 mei 2015 en 22 juni 2016 toegenomen met 3.629 eenheden tot 140.888. Volgens de meeste studies blijft deze groei echter aan de ondergrens van wat als jaarlijks bijkomende behoefte wordt vooropgesteld. Bij vele studies wordt echter enkel uitgegaan van de groeivoorzichten van bv. 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 zorgbehoevenden minder sterk toeneemt. Uit een Nederlandse studie (CBS) kan je afleiden dat tussen 1980 en 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 belangrijkere rol. Het gemiddeld aantal dagen verblijf in de instelling blijft trouwens vrij stabiel. Over 5 jaar beschouwd is het aantal bedden met 9.900 eenheden gestegen. De privé vzw's nemen hierin het leeuwenaandeel met ruim 50%. Een ander opvallend gegeven is dat het aantal ROB-bedden stelselmatig daalde van 93.056 in 1997 tot 62.545 in 2012 om sindsdien licht te stijgen tot 68.761 eenheden.

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 9 MILJOEN OUDER DAN 75 JAAR (11%).

Zorgvastgoed als langetermijninvestering wekt steeds meer interesse. De investeerdersmarkt verbreedt in snel tempo naar verzekeringen en pensioenfondsen voor wie (zeer) lange termijn en bovendien geïndexeerde overeenkomsten 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-gereleerde 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-huurrendementen 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 daardoor 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 DUITSLAND¹

Algemene tendensen

De vergrijzing van de bevolking en de stijging van de levensverwachting spelen in Duitsland in het bijzonder een belangrijke rol. Volgens de meest recente data van eind 2014 telt Duitsland ongeveer 81 miljoen inwoners, van wie ongeveer 17 miljoen inwoners ouder zijn dan 65 jaar (21%) en ongeveer 9 miljoen ouder dan 75 jaar (11%). 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 0,6% van de bevolking onder de 60 jaar langdurige zorg nodig heeft. Dit percentage stijgt tot 5% voor degenen tussen 60 en 80 jaar en bereikt 33% voor mensen ouder dan 80 jaar. De totale rustoordcapaciteit in Duitsland zou dus moeten toenemen omdat het aantal mensen dat er zorg zal nodig hebben, zou kunnen groeien van ca. 2,5 miljoen vandaag tot ca. 3,2 miljoen mensen in 2030.

Vandaag zijn er ca. 900.000 "rustoordbedden" beschikbaar in Duitsland, verspreid over meer dan 13.000 rustoorden. Deze worden uitgebaat door operatoren zonder winstoogmerk (ca. 54,2%), private operatoren (ca. 41,1%) of publieke operatoren (ca. 4,7%) in een sterk gefragmenteerde markt. Het marktaandeel van de vijf grootste operatoren bedraagt ca. 10%.

Er wordt in sommige marktanalyses gewag gemaakt van een toename van de rustoordcapaciteit met ca. 380.000 een-

heden 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 2016. Dat 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. 834 miljoen € in 2015 waarvan ongeveer 63% portefeuilletransacties waren. Opvallend is dat ca. 386 miljoen € van het totale transactievolume van buitenlandse investeerders afkomstig is, hetzij 46%. We mogen aannemen dat dit volume geëvenaard zal worden in 2016, niet in het minst omwille van de stijgende multiplicators die steeds vaker hoger zijn dan ca. 16,6 keer de huurinkomsten.

Naast de nieuwe internationale investeerders zijn er steeds meer investeerders die op de markt komen om panden op te delen in individuele eenheden die vervolgens worden aangeboden aan privé-investeerders. Zij genereren veel meerwaarde die de rendementen doen dalen. Vooral nieuwe gebouwen trekken dat type investeerder aan. Het effect daarvan is dat de gevestigde institutionele investeerders (speciale fondsen en gesloten fondsen) hun tot nu toe relatief inflexibele criteria voor acquisities ter discussie zullen moeten stellen.

Op het einde van 2015 daalde het initiële nettorendement voor de meest kwaliteitsvolle gebouwen met 6,00%, wat 25 basispunten onder het niveau van 2014 is. De tendens van de stijgende vraag naar verschillende types gebouwen tekent zich nu duidelijk af.

1.3.3 NEDERLAND²

Nederland heeft in 2016 een bevolking van bijna 17 miljoen inwoners. De bevolking zal volgens het Centraal Bureau van de Statistiek licht groeien tot 17,8 miljoen in 2040. Of de bevolking daarna nog blijft groeien is onzeker.

Zeker is dat het aantal ouderen in deze periode fors toeneemt. Van 3 miljoen 65-plussers tot 4,7 miljoen in 2040 (26% van de bevolking). En van 0,7 miljoen 80-plussers tot 2 miljoen in 2040 (11%). Zo'n 20% van deze groep heeft zorg nodig, ruim 5% heeft zware zorg nodig zoals die in een verpleeghuis wordt aangeboden. Dit zijn vooral mensen met een psychogeriatrische indicatie (dementie). Dit aantal zal volgens Alzheimer Nederland tot 2040 meer dan verdubbelen. Hiermee is de ouderenzorg in Nederland een 'groei-markt' bij uitstek.

Een steeds groter deel van deze mensen kiest niet voor een reguliere zorginstelling maar voor zorg aan huis of voor een particuliere woonzorglocatie (zoals de woonzorglocaties van Domus Magnus). Dat heeft te maken met de volgende factoren:



HOLLAND
NEDERLAND –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



KÄTHE-BERNHARDT-HAUS
DUITSLAND –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

- toename van het aantal vermogende en hoger opgeleide ouderen;
- scheiden van wonen en zorg in de bekostiging, dus meer keuzevrijheid;
- de hoge eigen bijdrage voor de reguliere zorginstellingen;
- hogere eisen door de huidige generatie ouderen en hun kinderen;
- eenzijdig aanbod in de huidige reguliere zorginstellingen.

De Nederlandse particuliere zorgaanbieders spelen in op deze trends. Inmiddels zijn er ruim 150 locaties en de verwachting is dat er in 2025 meer dan 300 particuliere woonzorglocaties actief zullen zijn in Nederland.

Uit deze groei blijkt dat een steeds groter wordende groep ouderen kwaliteit wil en ook kan betalen.

Gemiddeld beschikt een particuliere woonzorglocatie over ca. 18 wooneenheden. Dat is de kracht en het onderscheidingsvermogen ten opzichte van de verpleeghuizen en serviceflats met aantallen van 60 tot 200 bewoners.

Meer dan de helft van de particuliere woonzorglocaties betreft nog een zelfstandige exploitatie. De verwachting is dat er steeds meer exploitanten komen die meerdere locaties beheren.

1. Op 8 juli 2016 in het Engels opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, CBRE GmbH. Vertaling door Aedifica.
2. Op 13 juli 2016 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, Adviesbureau Zorgvastgoed ABZV.

1.4 DE MARKT VAN DE HOTELS EN ANDERE GEBOUWEN¹

De Belgische hotelsector kon 2015 afsluiten met een lichte stijging van de bezettingsgraad ($\pm 73,8\%$) ten opzicht van 2014. De positieve evolutie van de voorgaande jaren kon dus ook in 2015 verder doorgetrokken worden maar had nog beter kunnen zijn zonder de stevige terugval van de bezettingsgraad ($> -10\%$) tijdens de maanden november en december. Na een licht herstel in het jaarbegin leidden de aanslagen in Brussel en Zaventem tot een zware terugval van de bezettingsgraad en de RevPar (Revenu per Available Room). In vergelijking met dezelfde periode (januari-mei) vorig jaar is er een gemiddelde daling van de RevPar met meer dan 10%. In de maand mei was dit zelfs bijna minus 20%.

De voorlopige cijfers van toerisme Vlaanderen over 2015 tonen eenzelfde beeld met een stijging van het aantal overnachtingen tot en met oktober gevolgd door een terugval van om en bij de 10% in november en december. Er zijn op heden nog geen regionale cijfergegevens beschikbaar voor de eerste maanden van 2016 doch uit de eerste signalen blijkt dat niet enkel Brussel maar ook de Vlaamse kunststeden niet ontsnappen aan de negatieve trend.

De uitbreiding van het hotelaanbod gaat intussen verder door met de opening van nieuwe of gerenoveerde hotels in De Haan (Ibis, 65 kamers), Brussel (Hilton Garden Inn, 83 kamers), Woluwe (Tangla Hotel, 187 kamers) en Leuven (Tafelrond, 44 kamers). Aan het station in Brugge kreeg

Group GL de toelating voor de bouw van een Ibis Budget Hotel met 111 kamers.

Op investeringsgebied is 2015 een recordjaar voor hotelinvesteringen geworden met een investeringsvolume van meer dan 210 miljoen €. Ook in 2016 vonden reeds meerdere investeringen plaats waarbij ondermeer het Martin's Relais Hotel in Brugge, het hotel Cour Saint Georges in Gent en het Steigenberger Wiltcher's hotel in Brussel van eigenaar veranderden. Dit laatste hotel maakt deel uit van een groter gebouwencomplex dat voor ± 120 miljoen € door AG Real Estate werd verkocht aan AXA Investment Managers.

Niet alleen in België maar ook in de EMEA regio is er een stevige vraag naar hotelvastgoed mede dankzij de verdere toename van het wereldwijde toerisme en de algemene economische situatie. Onverwachte externe gebeurtenissen, zoals de terreuraanslagen, wegen op lokaal gebied op korte termijn op de bezettingsgraden en de RevPar maar de erg lage intrestvoeten en de zoektocht naar een hoger rendement ondersteunen de investeringen in dit vastgoedsegment.

1. Op 4 juli 2016 in het Nederlands opgesteld door, en in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen met akkoord van, de Crombrughe & Partners NV.

2. EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE VASTGOEDPORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2016

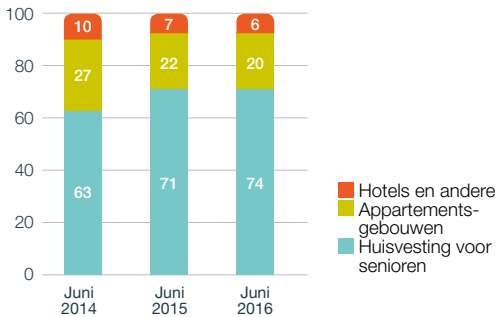
(x1.000 €)	30 juni 2016	31 maart 2016	31 dec. 2015	30 sept. 2015	30 juni 2015
Vastgoedbeleggingen in reële waarde					
Huisvesting voor senioren ²	839.921	818.393	755.039	729.674	696.272
Appartementsgebouwen	219.332	218.369	217.005	215.884	214.461
Hotels en andere	71.657	72.413	72.112	72.822	72.696
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie in reële waarde	1.130.910	1.109.174	1.044.156	1.018.380	983.429
Projectontwikkelingen	25.924	23.422	20.523	17.313	21.734
Totaal van de vastgoedbeleggingen in reële waarde	1.156.834	1.132.596	1.064.679	1.035.693	1.005.163
Contractuele huurgelden¹	65.612	64.440	60.775	59.490	57.442
Contractuele huurgelden + GHW op leegstand	66.821	65.483	61.731	60.512	58.592
Geschatte huurwaarde (GHW)¹	70.154	68.731	65.643	64.049	62.423
Bezettingsgraad¹ van de vastgoedbeleggingen (%)					
Totale portefeuille (behalve gemeubelde appartementen)	98,1%	98,3%	98,3%	98,2%	97,9 %
Gemeubelde appartementen	78,6%	79,3%	81,0%	81,4%	78,3 %

1. Zie lexicon.

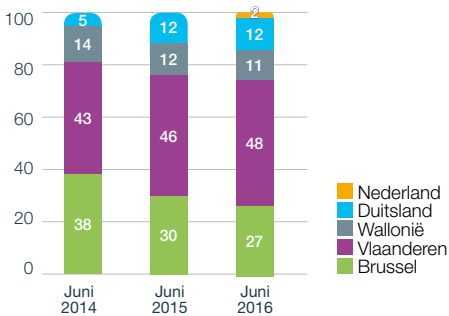
2. Inclusief de activa bestemd voor verkoop.

3. ANALYSE VAN DE PORTEFEUILLE PER 30 JUNI 2016

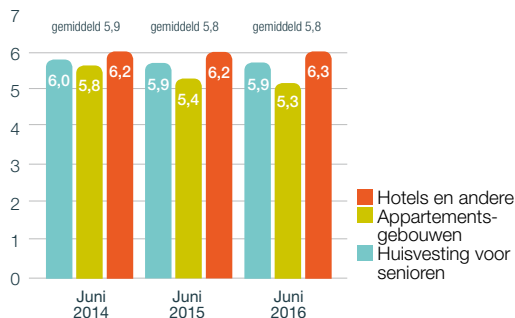
3.1 VERDELING PER SECTOR IN REËLE WAARDE (%)



3.2 GEOGRAFISCHE VERDELING IN REËLE WAARDE (%)



3.3. BRUTORENDEMENT PER ACTIVITEITENSECTOR IN REËLE WAARDE¹ (%)

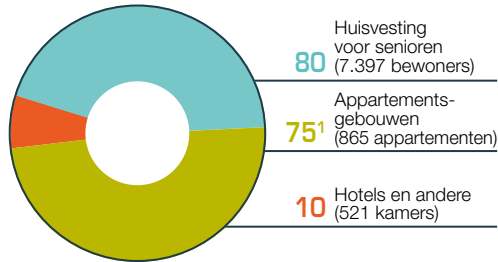


1. Op basis van de reële waarde (waarde bepaald door de vastgoeddeskundigen), die om de 3 maanden wordt herschat, verhoogd met de goodwill en de meubelen voor de gemeubelde appartementen. In de sector van de huisvesting voor senioren is het brutorendement doorgaans gelijk aan het nettorendement ("triple net" contracten). De exploitatielasten, de onderhoudskosten en het risico van huurdering worden in België en Nederland namelijk volledig ten laste genomen door de exploitant. Dit geldt eveneens voor de hotels. In Duitsland is het nettorendement doorgaans lager dan het brutorendement, sommige lasten zijn ten laste van de eigenaar, zoals het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ("double net" contracten).

3.4 VERDELING PER GEBOUW (IN REËLE WAARDE)

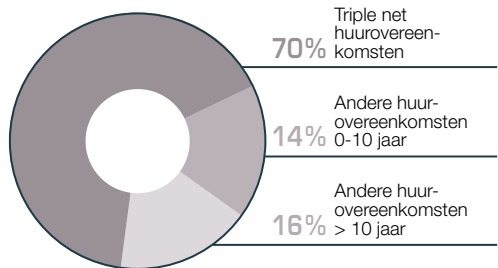
Geen enkel gebouw vertegenwoordigt meer dan 3% van de geconsolideerde activa.

3.5. AANTAL GEBOUWEN PER ACTIVITEITENSECTOR

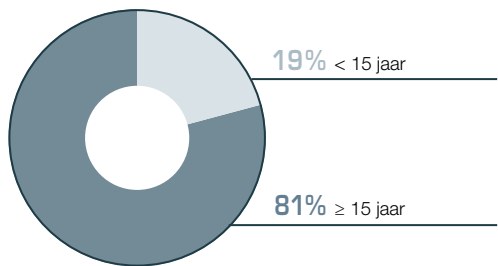


1. Er wordt rekening gehouden met elk afzonderlijk gebouw in elk complex. In de tabel in sectie 4.1 hierna staan al de gebouwen per complex op één lijn.

3.6. LEEFTIJD VAN DE GEBOUWEN REKENING HOUDEND MET HET TYPE CONTRACT (IN REËLE WAARDE)

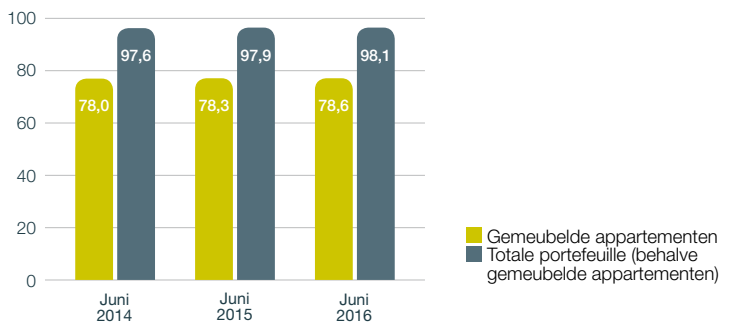


3.7. VERDELING NAAR DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMSTEN (IN REËLE WAARDE)



Gemiddelde resterende duur van de huurovereenkomsten 20 jaar

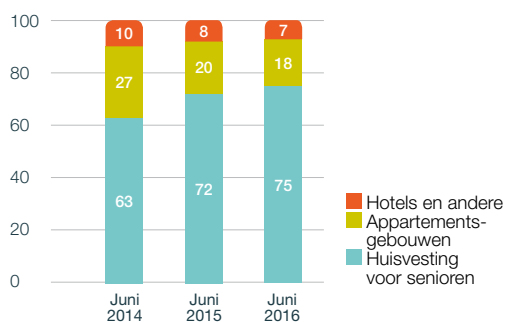
3.8. BEZETTINGSGRAAD¹ (%)



De globale bezettingsgraad op 30 juni 2016 bedraagt 98%.

1. Zie lexicon.

3.9. VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER ACTIVITEITENSECTOR (%)



3.10. VASTGOEDPORTEFEUILLE IN VERZEKERDE WAARDE

De vastgoedbeleggingen van Aedifica zijn verzekerd voor een waarde van 1.128 miljoen € (met inbegrip van de meubels voor de gemeubelde appartementen, en met uitsluiting van de grond), hetzij 810 miljoen € voor de huisvesting voor senioren, 242 miljoen € voor de appartementsgebouwen en 76 miljoen € voor de hotels en andere.

3.11. VERDELING VAN DE CONTRACTUELE HUURGELDEN PER EXPLOITATIEGROEP DIE JURIDISCHE ENTITEITEN CONTROLEERT WAARMEE AEDIFICA EEN CONTRACTUELE RELATIE HEEFT

Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30 juni 2016	30 juni 2015
Huisvesting voor senioren				80	75%	73%
België				61	59%	58%
		Armonea ¹		19	21%	21%
			Armonea nv	8	10%	11%
			Restel Flats bvba	1	1%	1%
			LDC De Wimilingen vzw	1	0%	0%
			Happy Old People bvba	1	1%	0%
			Citadelle Mosane bvba	1	1%	1%
			Soprim@ nv	4	4%	5%
			De Stichel vzw	1	1%	1%
			Huize Lieve Moenssens vzw	1	0%	1%
			Eyckenborgh vzw	1	2%	2%
		Senior Living Group ²		18	14%	15%
			Ennea Rustoord vzw	1	0%	0%
			Residentie Kasteelhof Comm. V	1	1%	1%
			Wielant -Futuro Comm V.	1	1%	1%
			Home Residence du Plateau bvba	1	2%	2%
			Seniorie de Maretak nv	1	1%	1%
			Senior Living Group nv	7	6%	6%
			Résidence Au Bon Vieux Temps nv	1	0%	0%
			Résidence Les Cheveux d'Argent nv	1	0%	0%
			Helianthus vzw	1	1%	0%
			Rustoord 't Hoge vzw	1	1%	1%
			Vinkenbosch vzw	1	0%	0%
			Residentie Sporenpark bvba	1	2%	2%
		Orpea		9	10%	11%
			Château Chenois Gestion bvba	3	3%	3%
			New Philip nv	3	2%	2%
			Parc Palace nv	1	2%	2%
			Progestimmob nv	1	2%	2%
			Résidence du Golf nv	1	1%	1%

1. Met Soprim@.

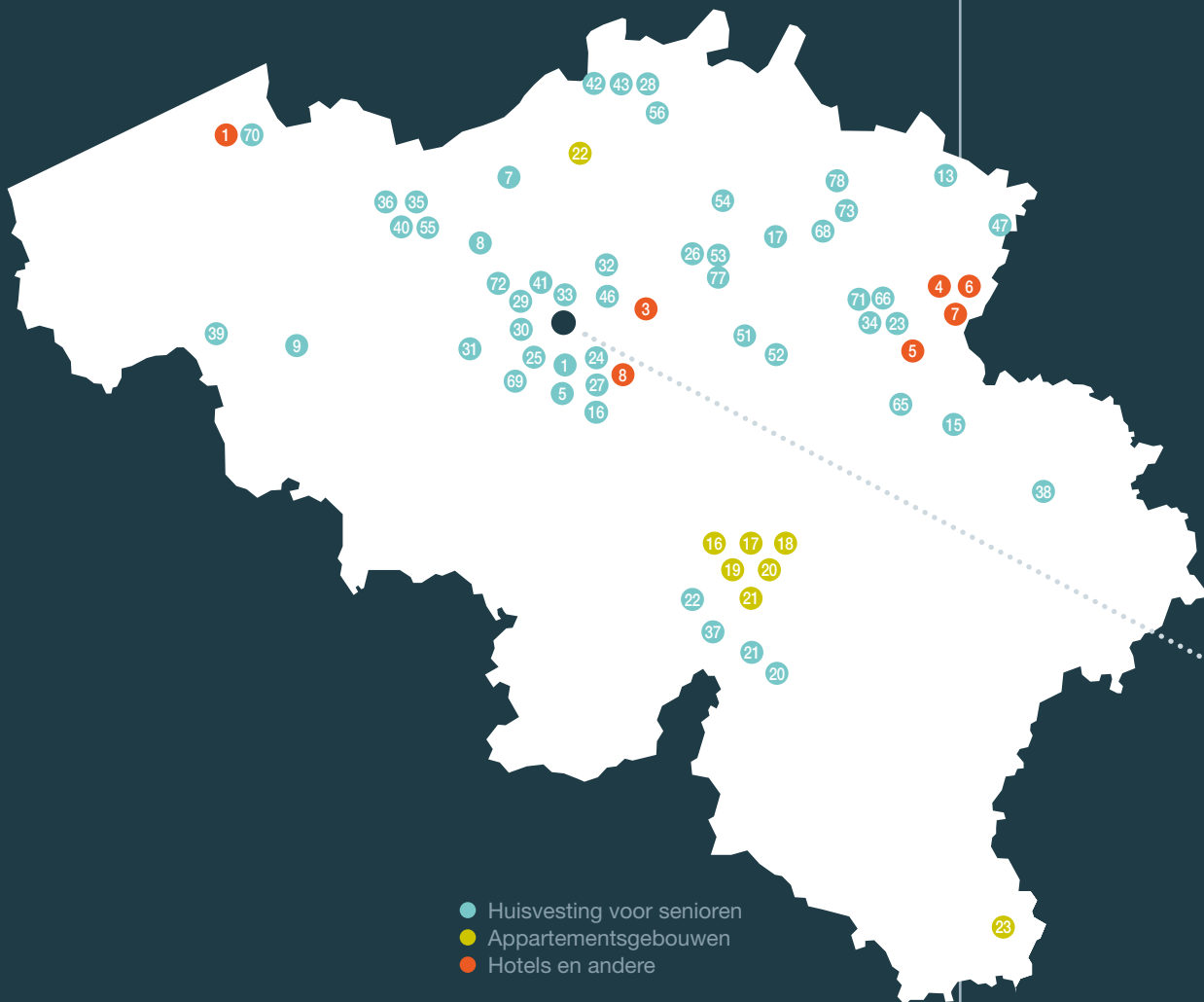
2. Groep Korian.

Segment	Land	Exploitatiegroep die juridische entiteiten controleert waarmee Aedifica een contractuele relatie heeft	Huurders	Aantal sites	30 juni 2016	30 juni 2015
Huisvesting voor senioren						
België						
		Oase		3	4%	5%
			Oase vzw	3	4%	5%
		Vulpia		5	5%	3%
			Vulpia Vlaanderen vzw	4	5%	2%
			Résidence Alice aux Pays des Merveilles vzw	1	0%	0%
		Time for Quality		1	1%	1%
			Service Flat Residenties vzw	1	1%	1%
		Andere		6	4%	2%
			Le Château de Tintagel bvba	1	0%	0%
			Résidence Bois de la Pierre nv	1	1%	1%
			Buitenhof vzw	1	1%	1%
			Résidence de la Houssière nv	1	1%	0%
			Heydeveld Woon- en Zorgcentrum vzw	1	1%	0%
			WZC Prinsenhof vzw	1	1%	0%
		Duitsland		15	13%	15%
		Orpea		5	5%	5%
			Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	3%	3%
			Bonifatius Seniorendienstr GmbH ³	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Kierspe GmbH ³	1	1%	1%
		AGO		3	2%	3%
			AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
			AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
		Residenz Management		3	2%	3%
			Medeor Senioren-Residenzen GmbH ⁴	1	1%	1%
			Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe ⁴	2	1%	2%
		Alloheim		1	1%	1%
			Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
		Volkssolidarität		1	1%	1%
			Volkssolidarität Südtüringen e. V.	1	1%	1%
		DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	1%	0%
			DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	1%	0%
		Andere		1	1%	2%
			Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	1%	2%
		Nederland		4	3%	0%
		Domus Magnus		2	2%	0%
			Panta Rhei V BV	1	1%	0%
			DM Benvenuta BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care		1	1%	0%
			Poort van Sachsen Weimar BV	1	1%	0%
		Martha Flora		1	0%	0%
			Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
		Hotels en andere		10	7%	8%
		België		10	7%	8%
		Martin's Hotels		2	5%	5%
			Martin's Brugge nv	1	3%	3%
			Martin's Hotel nv	1	2%	2%
		Different Hotel Group		4	2%	2%
			Different Hotels nv	4	2%	2%
		Andere		4	0%	0%
		Andere huurders		75	18%	19%
		België		75	18%	19%
		TOTAAL		165	100%	100%

3. Onderhuurder van Senioren Wohnpark Weser GmbH.

4. Onderhuurder van Residenz Management GmbH.

BELGIË

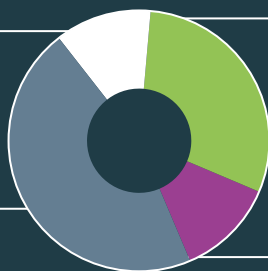


Duitsland en Nederland
14 %

Brussel
27 %

Vlaanderen
48 %

Wallonië
11 %



86%

DEEL VAN DE
PORTEFEUILLE IN BELGIË

5.968

RESIDENTEN IN HET SEGMENT
VAN HUISVESTING VOOR SENIOREN

61

SITES VAN HUISVESTING
VOOR SENIOREN

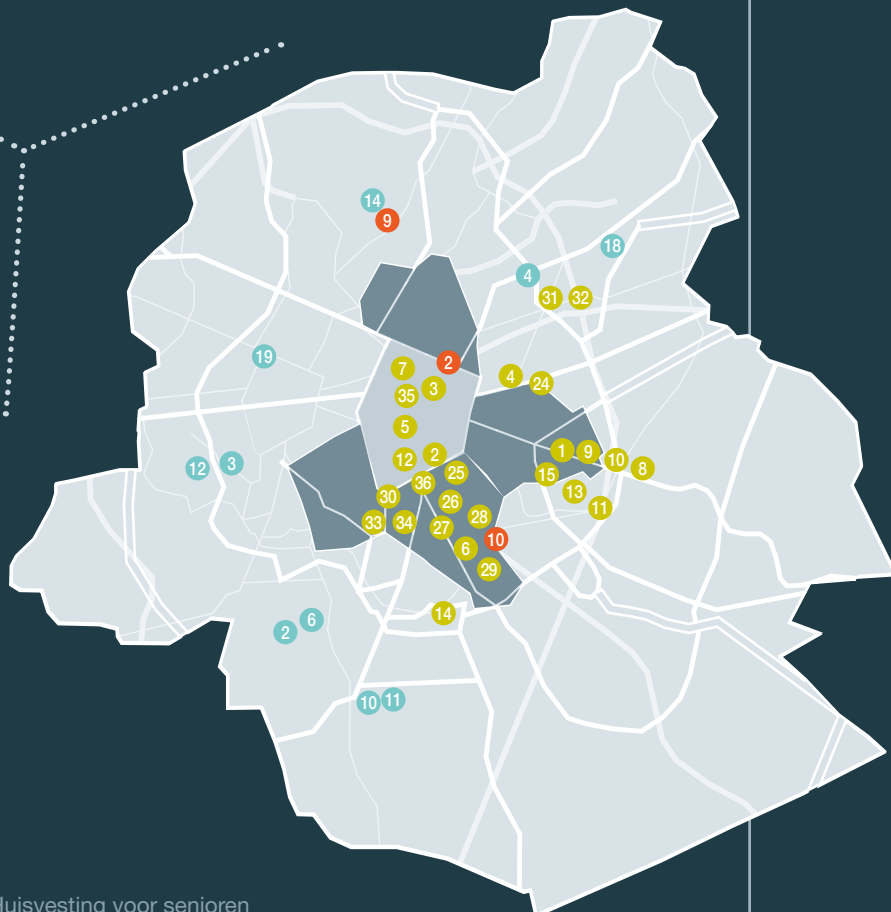
BRUSSEL

865

APPARTEMENTEN

6

HOTELS



- Huisvesting voor senioren
- Appartementsgebouwen
- Hotels en andere

NEDERLAND



2016

EERSTE INVESTERINGEN
IN NEDERLAND

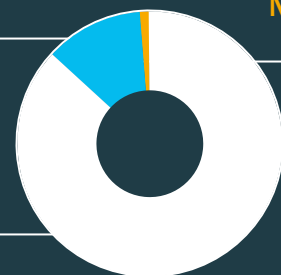
4

SITES IN NEDERLAND

Duitsland
12 %

Nederland
2 %

België
86 %



2013

EERSTE INVESTERINGEN
IN DUITSLAND

15

SITES IN DUITSLAND

DUITSLAND



● Huisvesting voor senioren

4. SAMENVATTENDE TABEL VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN PER 30 JUNI 2016

4.1 VASTGOEDBELEGGINGEN IN EXPLOITATIE

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
Huisvesting voor senioren						
1 Château Chenois (B-1410 Waterloo)	6.354	115	100,0%	863.486	863.486	1.108.091
2 New Philip (B-1190 Brussel)	3914	111	100,0%	472.779	472.779	585.446
3 Jardins de Provence (B-1070 Brussel)	2.280	72	100,0%	388.102	388.102	410.003
4 Bel Air (B-1030 Brussel)	5.350	161	100,0%	705.641	705.641	826.023
5 Résidence Grange des Champs (B-1420 Eigenbrakel)	3.396	75	100,0%	417.532	417.532	485.342
6 Résidence Augustin (B-1190 Brussel)	4.832	94	100,0%	525.031	525.031	583.921
7 Ennea (B-9100 Sint-Niklaas)	1.848	34	100,0%	192.590	192.590	175.036
8 Kasteelhof (B-9200 Dendermonde)	3.500	81	100,0%	348.326	348.326	492.677
9 Wielant (B-8570 Ingooigem)	4.834	104	100,0%	534.971	534.971	691.993
10 Résidence Parc Palace (B-1180 Brussel)	6.719	162	100,0%	1.249.670	1.249.670	1.501.378
11 Résidence Service (B-1180 Brussel)	8.716	175	100,0%	1.285.375	1.285.375	1.085.157
12 Résidence du Golf (B-1070 Brussel)	6.424	194	100,0%	760.988	760.988	1.321.800
13 Résidence Boneput (B-3960 Bree)	2.993	78	100,0%	454.882	454.882	584.591
14 Résidence Aux Deux Parcs (B-1090 Brussel)	1.618	53	100,0%	262.784	262.784	308.472
15 Résidence L'Air du Temps (B-4032 Chênée)	2.763	88	100,0%	465.309	465.309	516.060
16 Au Bon Vieux Temps (B-1435 Mont-Saint-Guibert)	1.268	43	100,0%	230.505	230.505	182.675
17 Op Haanven (B-2431 Veerle-Laakdal)	6.613	89	100,0%	519.520	519.520	673.266
18 Résidence Exclusiv (B-1140 Brussel)	4.253	104	100,0%	710.614	710.614	670.039
19 Séniorie Mélopée (B-1080 Brussel)	2.967	70	100,0%	491.609	491.609	393.435
20 La Boule de Cristal (B-5564 Wanlin)	1.290	41	100,0%	91.750	91.750	163.676
21 Les Charmes en Famenne (B-5560 Houyet)	3.165	96	100,0%	293.983	293.983	347.471
22 Seniorerie La Pairelle (B-5100 Wépion)	6.016	118	100,0%	757.147	757.147	695.055
23 Gaerveld (résidence-services) (B-3500 Hasselt)	1.504	20	100,0%	169.412	169.412	168.978
24 Résidence du Plateau (B-1300 Waver)	8.069	143	100,0%	1.259.568	1.259.568	1.224.876

- De oppervlakte van de appartementsgebouwen werd op 31 december 2015 aangepast om overeen te komen met de Code of Measuring Practice (6^{de} editie), gepubliceerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), en werd als volgt berekend: Gross External Area (GEA) + oppervlakte van de gemeenschappelijke delen + 50% van de oppervlakte van de terrassen. Ze bevat niet de parking en andere ondergrondse oppervlaktes.
- 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.
- De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.
- Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.
- Zie lexicon.
- Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
25 Seniorie de Maretak (B-1500 Halle)	5.684	122	100,0%	524.514	524.514	708.649
26 De Edelweis (B-3130 Begijnendijk)	6.914	122	100,0%	754.616	754.616	880.700
27 Bois de la Pierre (B-1300 Waver)	2.272	65	100,0%	444.634	444.634	426.299
28 Buitenhof (B-2930 Brasschaat)	4.386	80	100,0%	543.901	543.901	737.227
29 Klein Veldeken (B-1730 Asse)	5.824	58	100,0%	622.391	622.391	676.586
30 Koning Albert I (B-1700 Dilbeek)	7.775	110	100,0%	912.762	912.762	926.956
31 Eyckenborch (B-1755 Gooik)	8.771	141	100,0%	1.087.788	1.087.788	871.339
32 Rietdijk (B-1800 Vilvoorde)	2.155	59	100,0%	333.388	333.388	348.939
33 Marie-Louise (B-1780 Wemmel)	1.959	0	100,0%	364.900	364.900	331.652
34 Gaerveld (rest home) (B-3500 Hasselt)	6.994	115	100,0%	790.292	790.292	797.363
35 Larenshof (B-9270 Laarne)	6.988	117	100,0%	1.007.106	1.007.106	961.002
36 Ter Venne (B-9830 Sint-Martens-Latem)	6.634	102	100,0%	972.341	972.341	1.146.917
37 Pont d'Amour (B-5500 Dinant)	8.984	150	100,0%	983.961	983.961	884.051
38 Résidence Les Cheveux d'Argent (B-4845 Sart-lez-Spa)	4.177	80	100,0%	244.672	244.672	317.232
39 't Hoge (B-8500 Kortrijk)	4.632	79	100,0%	438.927	438.927	562.768
40 Helianthus (B-9090 Melle)	4.799	67	100,0%	454.000	454.000	455.188
41 Hestia (B-1780 Wemmel)	12.682	222	100,0%	1.332.904	1.332.904	1.576.793
42 Plantijn (B-2950 Kapellen)	5.958	110	100,0%	472.033	472.033	831.389
43 Salve (B-2930 Brasschaat)	6.730	117	100,0%	1.001.361	1.001.361	903.629
44 SZ AGO Herkenrath (D-51429 Bergisch Gladbach)	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	613.273
45 SZ AGO Dresden (D-01159 Dresden)	5.098	116	100,0%	583.233	583.233	670.950
46 De Stichel (B-1800 Vilvoorde)	6.257	116	100,0%	655.843	655.843	692.300
47 Huize Lieve Moenssens (B-3650 Dilsen-Stokkem)	4.301	68	100,0%	327.459	327.459	348.680
48 SZ AGO Kreischa (D-01731 Kreischa)	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
49 Bonn (D-53129 Bonn)	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
50 Goldene Au (D-96515 Sonneberg)	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
51 Oase Binkom (B-3211 Binkom)	4.076	111	100,0%	744.160	744.160	727.180
52 Oase Tienen ⁶ (B-3300 Tienen)	8.496	130	100,0%	971.451	971.451	901.865

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
53 Oase Aarschot Wissenstraat (B-3200 Aarschot)	10.657	120	100,0%	923.902	923.902	885.600
54 De Notelaar (B-2250 Olen)	8.651	94	100,0%	955.689	955.689	1.015.361
55 Overbeke (B-9230 Wetteren)	6.917	113	100,0%	788.857	788.857	828.390
56 Halmolen (B-2980 Halle-Zoersel)	9.200	140	100,0%	1.015.864	1.015.864	1.093.570
57 Seniorenresidenz Mathilde (D-32130 Enger)	3.448	75	100,0%	554.695	554.695	579.264
58 Die Rose im Kalletal (D-32689 Kalletal)	4.027	96	100,0%	664.910	664.910	685.892
59 Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (D-32278 Kirchlengern)	3.497	80	100,0%	590.341	590.341	608.478
60 Senioreneinrichtung Haus Matthäus (D-57462 Olpe-Rüblinghausen)	2.391	50	100,0%	354.666	354.666	365.823
61 Bonifatius Seniorenzentrum (D-53359 Rheinbach)	3.967	80	100,0%	598.714	598.714	606.951
62 Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (D-57482 Wenden-Rothemühle)	3.380	80	100,0%	567.466	567.466	577.980
63 Seniorenresidenz Am Stübchenbach (D-38667 Bad Harzburg)	5.874	130	100,0%	782.925	782.925	828.234
64 Seniorenresidenz Kierspe (D-58566 Kierspe)	3.721	79	100,0%	548.395	548.395	546.987
65 La Ferme Blanche (B-4350 Remicourt)	1.697	61	100,0%	203.989	203.989	562.027
66 Villa Temporis (B-3500 Hasselt)	3.964	40	100,0%	289.664	289.664	359.272
67 Service-Residenz Schloss Bensberg (D-51429 Bergisch Gladbach)	8.215	87	100,0%	929.240	929.240	1.157.696
68 Residentie Sporenpark (B-3582 Beringen)	9.261	127	100,0%	1.059.205	1.059.205	1.043.416
69 Résidence de la Houssière (B-7090 's-Gravenbrakel)	4.484	94	100,0%	570.000	570.000	547.550
70 Senior Flandria (B-8310 Brugge)	7.501	108	100,0%	610.835	610.835	712.800
71 Vinkenbosch (B-3510 Hasselt)	2.973	59	100,0%	237.500	237.500	946.962
72 Heydeveld (B-1745 Opwijk)	3.414	75	100,0%	500.000	500.000	466.500
73 Prinsenhof (B-3582 Koersel)	1.697	41	100,0%	335.000	335.000	207.870
74 Käthe-Bernhardt-Haus (D-25813 Husum)	4.088	80	100,0%	498.240	498.240	490.560
75 Holland (NL-3743 HE Baarn)	2.897	34	100,0%	818.246	818.246	621.968
76 Benvenuta (NL-1217 BR Hilversum)	924	10	100,0%	212.138	212.138	165.396
77 Residentie Poortvelden ⁶ (B-3200 Aarschot)	7.071	84	100,0%	701.300	701.300	674.035
78 Leopoldspark (B-3970 Leopoldsborg)	10.614	150	100,0%	1.170.750	1.170.750	1.204.340
79 Saksen Weimar (NL-6822 Arnhem)	2.291	42	100,0%	504.000	504.000	504.020
80 Martha Flora Lochem (NL-7241 Lochem)	1.012	13	100,0%	160.000	160.000	189.000
Totaal huisvesting voor senioren in België	326.235	5.968	100,0%	38.799.532	38.799.532	42.575.855
Totaal huisvesting voor senioren in Duitsland	65.444	1.130	100,0%	8.806.582	8.806.582	9.255.755
Totaal huisvesting voor senioren in Nederland	7.124	99	100,0%	1.694.384	1.694.384	1.480.384
Totaal van de sector "Huisvesting voor senioren"	398.803	7.397	100,0%	49.300.498	49.300.498	53.493.993

- De oppervlakte van de appartementsgebouwen werd op 31 december 2015 aangepast om overeen te komen met de Code of Measuring Practice (6^{de} editie), gepubliceerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), en werd als volgt berekend: Gross External Area (GEA) + oppervlakte van de gemeenschappelijke delen + 50% van de oppervlakte van de terrassen. Ze bevat niet de parkingen en andere ondergrondse oppervlaktes.
- 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.
- De bedragen m.b.t. gemeubelde appartementen komen overeen met de huurinkomsten op jaarbasis, zonder BTW.
- Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen werd geen enkele geschatte huurwaarde (GHW) toegevoegd voor leegstand.
- Zie lexicon.
- Gedeeltelijk in de balans in de activa bestemd voor verkoop opgenomen.
- Deze GHW is niet vergelijkbaar met de contractuele huurgelden omdat ze (voor de gebouwen met gemeubelde appartementen) geen rekening houdt met een gemeubelde bezetting.

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
Appartementsgebouwen						
1 Tervuren 13 A/B (B-1040 Brussel)	4.626	3	84,2%	461.586	548.446	609.141
2 Zavel (B-1000 Brussel)	5.546	30	83,0%	807.142	972.599	935.026
3 Complex Laken - Nieuwburg (B-1000 Brussel)	7.130	42	83,1%	549.685	661.735	687.124
4 De Goede 24-28 (B-1000 Brussel)	2.159	15	99,3%	180.143	181.343	214.678
5 Lombard 32 (B-1000 Brussel)	1.622	13	94,3%	209.483	222.083	181.067
6 Complex Louiza 331-333 (B-1050 Brussel)	4.962	8	97,5%	660.516	677.166	674.567
7 Zaterdagplein 6-10 (B-1000 Brussel)	4.543	24	94,9%	308.227	324.667	311.361
8 Broqueville 8 (B-1150 Brussel)	725	6	46,7%	33.024	70.735	70.419
9 Batavieren 71 (B-1040 Brussel)	653	3	41,1%	24.555	59.684	62.136
10 Tervuren 103 (B-1040 Brussel)	1.202	6	100,0%	127.922	127.922	120.379
11 Louis Hap 128 (B-1040 Brussel)	969	7	80,9%	58.864	72.729	79.528
12 Hoogstraat (B-1000 Brussel)	2.600	20	97,1%	244.567	251.767	294.787
13 Residentie Palace (B-1040 Brussel)	6.077	57	67,6%	395.692	585.104	711.824
14 Churchill 157 (B-1180 Brussel)	2.440	22	86,9%	233.070	268.340	272.368
15 Oudergem 237-239-241-266-272 (B-1040 Brussel)	2.241	22	80,4%	161.848	201.324	221.978
16 Edison (B-5000 Namen)	1.897	7	89,2%	110.892	124.284	138.089
17 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire (B-5000 Namen)	3.671	21	89,4%	241.711	270.331	271.490
18 Ionesco (B-5100 Jambes)	1.148	10	78,2%	78.558	100.454	99.127
19 Musset (B-5000 Namen)	659	6	98,0%	52.229	53.309	50.216
20 Giono & Hugo (B-5100 Jambes)	1.718	15	94,0%	124.250	132.170	135.746
21 Antares (B-5100 Jambes)	476	7	100,0%	41.167	41.167	39.698
22 Ring (B-2018 Antwerpen)	9.604	88	100,0%	720.467	720.467	860.115
23 Residentie Gauguin et Manet (B-6700 Arlon)	3.496	35	90,7%	290.287	320.127	311.773
24 Residentie de Gerlache (B-1030 Brussel)	7.406	75	74,4%	611.636	822.432	819.391
25 Complex Opperstraat (B-1050 Brussel)	13.740	116	71,5%	1.709.045	1.709.045	1.535.638
26 Louiza 130 (B-1050 Brussel)	944	9	91,5%	221.190	221.190	164.866
27 Louiza 135 (+ 2 parkings Louiza 137) (B-1050 Brussel)	2.505	31	87,9%	539.606	539.606	346.802
28 Louiza 270 (B-1050 Brussel)	1.205	14	81,4%	223.253	223.253	149.978
29 Dal 48 (B-1000 Brussel)	653	6	93,8%	126.692	126.692	89.122
30 Livorno 16-18 (+ 24 parkings Livorno 7-11) (B-1000 Brussel)	1.982	16	74,7%	309.223	309.223	266.715
31 Freesias (B-1030 Brussel)	2.777	38	83,6%	448.073	448.073	361.552
32 Heliotropen (B-1030 Brussel)	1.364	25	68,2%	190.732	190.732	175.289 ⁷
33 Livorno 20-22 (B-1050 Brussel)	1.407	12	89,3%	304.852	304.852	187.744 ⁷
34 Livorno 14 (B-1050 Brussel)	275	6	92,6%	53.401	53.401	34.371 ⁷
35 Résidence Chamaris (B-1000 Brussel)	2.328	23	87,9%	474.302	474.302	360.190 ⁷
36 Stephanie's Corner (B-1060 Brussel)	3.472	27	86,6%	451.235	521.150	524.580
Totaal van de sector "Appartementsgebouwen"	110.223	865	n.a.	11.8779.124	12.931.901	12.368.870

	Totale oppervlakte (m ²) ¹	Aantal residentiële eenheden	% Bezettingsgraad ²	Contractuele huurgelden ³	Contractuele huurgelden + GHW op leegstand ⁴	Geschatte huurwaarde (GHW) ⁵
Hotels en andere						
1 Hotel Martin's Brugge (B-8000 Brugge)	11.369	0	100,0%	1.655.567	1.655.567	1.226.980
2 Koning 35 (B-1000 Brussel)	1.955	0	71,2%	137.238	192.620	174.370
3 Martin's Klooster (B-3000 Leuven)	6.935	0	100,0%	1.304.937	1.304.937	1.141.080
4 Carbon (B-3600 Genk)	5.715	0	100,0%	475.122	475.122	565.268
5 Eburon (B-3700 Tongeren)	4.016	0	100,0%	347.151	347.151	462.878
6 Ecu (B-3600 Genk)	1.960	0	100,0%	181.824	181.824	232.231
7 Eurotel (B-3620 Lanaken)	4.779	0	100,0%	304.079	304.079	377.682
8 Villa Bois de la Pierre (B-1300 Waver)	320	4	100,0%	31.038	31.038	40.080
9 Duysburgh (B-1090 Brussel)	470	5	100,0%	65.183	65.183	40.316
10 Résidence du Lac (B-1050 Brussel)	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700
Totaal van de sector "Hotels en andere"	37.519	9	98,8%	4.532.839	4.588.220	4.291.585
Totaal van de vastgoedbeleggingen in exploitatie	546.545	8.271	n.a.	65.612.461	66.820.619	70.154.448

1. De oppervlakte van de appartementsgebouwen werd op 31 december 2015 aangepast om overeen te komen met de Code of Measuring Practice (6^{de} editie), gepubliceerd door het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), en werd als volgt berekend: Gross External Area (GEA) + oppervlakte van de gemeenschappelijke delen + 50% van de oppervlakte van de terrassen. Ze bevat niet de parkingen en andere ondergrondse oppervlaktes.
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.

4.2 PROJECTEN EN RENOVATIES IN UITVOERING (IN MILJOEN €)

Projecten of renovatie		Geraamd inv. bedrag	Uitgevoerd op 30 juni 2016	Nog uit te voeren	Datum opname in exploitatie	Commentaren
I. Lopende projecten						
't Hoge	Kortrijk	2	0	1	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Molenenk	Deventer	10	4	6	2016/2017	Bouw van een zorgresidentie
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Bouw van een rustoord en renovatie van een serviceflatgebouw
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	9	2	2016/2017	Bouw van een rustoord
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2	0	2	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
La Ferme Blanche	Remicourt	6	1	5	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Vinkenbosch I	Hasselt	11	6	6	2016/2017	Uitbreiding van een rustoord
Prinsenhof	Koersel	4	0	4	2016/2017	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Air du Temps	Chênée	7	0	7	2017/2018	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2018/2019	Uitbreiding van een rustoord
Vinkenbosch II	Hasselt	1	0	1	2018/2019	Renovatie van een rustoord
Plantijn	Kapellen	9	1	8	2018/2019	Uitbreiding en renovatie van een rustoord
II. Projecten onderworpen aan opschortende voorwaarden						
Hotel Martin's Brugge	Brugge	1	0	1	2016/2017	Uitbreiding van een hotel
De Stichel	Vilvoorde	4	0	3	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Uitbreiding van een rustoord
III. Grondreserves						
Grond Bois de la Pierre	Waver	2	2	0	-	Grondreserve
Platanen	Brussel	0	0	0	-	Grondreserve
IV. Verwervingen onder opschortende voorwaarden						
Walgaerde	Hilversum	4	0	4	2016/2017	Acquisitie van een zorgresidentie
Glabbeek	Glabbeek	10	0	10	2016/2017	Bouw van een nieuw rustoord
Jardins de la Mémoire	Brussel	11	0	11	2016/2017	Acquisitie van een rustoord
Foyer de Lork	Vlaanderen	97	0	97	2016/2017	Acquisitie van 7 rustoorden
Oostende	Oostende	11	0	11	2017/2018	Acquisitie van een rustoord
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam	8	0	8	2017/2018	Acquisitie van een nieuw rustoord
Mechelen	Mechelen	17	0	17	2018/2019	Acquisitie van een nieuw rustoord
Totaal		252	24	228		
Variatie van de reële waarde			1			
Afrondingen			1			
Bedrag op de balans			26			

Van al deze projecten is reeds 99% voorverhuurd. Het totale investeringsbudget op 30 juni 2016 (252 miljoen €) zal in speciën betaald worden, met uitzondering van 4 miljoen € die in nieuwe Aedifica-aandelen zou worden uitgegeven in het kader van het project Jardins de la Mémoire. Bij het totale investeringsbudget moet nog 60 miljoen € worden toegevoegd door de acquisitie van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland op 31 augustus 2016 (zie sectie 2.2.1 van het geconsolideerd beheersverslag).

5. BESCHRIJVENDE FICHES VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

1 - Château Chenois

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



2 - New Philip

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



3 - Jardins de Provence

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



4 - Bel-Air

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



5 - Residentie Grange des Champs

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



6 - Residentie Augustin

- Alsebergsesteenweg 305 - 1190 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Residentie Augustin is gelegen op de hoek van de Alsebergsesteenweg en de Sint-Augustinlaan, 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/Ingoogem
- Bouw- / renovatiejaar: 1997 - 2001
- Ligging: Wielant is gelegen in een groene wijk in Ingoogem (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 du 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 Jeugd-park en het Prins Leopoldsquare, op ongeveer 300 meter van het Brugmann-ziekenhuis. Er is een uitbreidingsproject voorzien op het terrein dat aan het bestaande gebouw grenst.
- 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 / 2016
- 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 - 2016
- 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: Seniorie 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 Wavre
- 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

- Zijp 157 - 1780 Wemmel
- Bouw- / renovatiejaar: 1960 -1970 - 2016
- 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 - Larenschhof

- Schoolstraat 11-13-15 en Achterstraat 27, 35-37 - 9270 Laarne
- Bouw- / renovatiejaar: 2011 - 2012 - 2013
- Ligging: Larenschhof is gelegen in een residentiële wijk van Laarne.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (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 Elsaker.
- 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 - 2015
- 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 - Residentie 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

- Bruxellessteenweg 322 - 9090 Melle
- Bouw- / renovatiejaar: 1998 - 2007 / 2016
- 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

- Zijk 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 Dresden - 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

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



47 - Huize Lieve Moenssens

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



48 - SZ AGO Kreischa

- Dresdner Strasse 4-6 - 01731 Kreischa - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2011
- Ligging: 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: Alloheim (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 Vulpia-groep (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 3 & 10 - 32689 Kalletal - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- 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 Kirchlengern - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Seniorenresidenz Klosterbauerschaft is gelegen in Kirchlengern, 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

- Stübchenalstraße 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 Vulpia-groep (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 Vulpia-groep (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 Aachen-Münchener 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).



69 - Residentie de la Houssière

- Avenue de la Houssière 207 - 7090 's-Gravenbrakel
- Bouw- / renovatiejaar: 2006
- Ligging: Résidence de la Houssière ligt in een groene omgeving nabij het centrum van 's-Gravenbrakel.
- Uitbater: Résidence de la Houssière SA (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



70 - Senior Flandria

- Baron Ruzettelaan 74 - 8310 Brugge
- Bouw- / renovatiejaar: 1991
- Ligging: Senior Flandria is gelegen in een residentiële wijk in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Brugge.
- Uitbater: Een entiteit van de Armonea-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



71 - Vinkenbosch

- Lindekensveldstraat 56 - 3510 Hasselt
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Senior Flandria is gelegen in een residentiële wijk met veel groen in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Kermt, deelgemeente van de stad Hasselt.
- Uitbater: Een entiteit van de groep Senior Living Group (langetermijnovereenkomst).



72 - Heydeveld

- Ringlaan 28 - 1745 Opwijk
- Bouw- / renovatiejaar: 2005
- Ligging: Heydeveld heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk in de nabijheid van het centrum van Opwijk. De site biedt nog een belangrijk ontwikkelingspotentieel.
- Uitbater: Heydeveld Woon- en Zorgcentrum VZW (langetermijnovereenkomst).



73 - Prinsenhof

- Heerbaan 375 - 3582 Koersel
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Prinsenhof heeft een goede ligging in een groene omgeving naast een park, in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van Koersel.
- Uitbater: WZC Prinsenhof VZW (langetermijnovereenkomst).



74 - Käthe-Bernhardt-Haus

- Ferdinand-Tönnies-Str. 1 - 25813 Husum - Duitsland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Käthe-Bernhardt-Haus is gelegen in het centrum van Husum vlakbij het ziekenhuis Klinik Husum, in Schleswig-Holstein.
- Uitbater: Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e.V. (langetermijnovereenkomst van 25 jaar).



75 - Holland

- Javalaan 3-5 - 3743 HE Baarn - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2015
- Ligging: Holland is gelegen in een historische villawijk naast het centrale park in Baarn, in de provincie Utrecht.
- Uitbater: Een entiteit van de Domus Magnus-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



76 - Benvenuta

- Bussumergrintweg 40 - 1217 BR Hilversum - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2009
- Ligging: Benvenuta is rijksmonument dat gelegen is in een residentiële wijk vlakbij het centrum van Hilversum in de provincie Noord-Holland.
- Uitbater: Een entiteit van de Domus Magnus-groep (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



77 - Residentie Poortvelden

- Jan Hammeneckerlaan 4-4A - 3200 Aarschot
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Residentie Poortvelden heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk, op ongeveer 20 km van Leuven.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpiagroep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



78 - Leopoldspark

- Koningstraat 39 - 3970 Leopoldsburg
- Bouw- / renovatiejaar: 2016
- Ligging: Leopoldspark heeft een uitstekende ligging in het centrum van Leopoldsburg, in de onmiddellijke nabijheid van het station, in de provincie Limburg.
- Uitbater: Een entiteit van de Vulpiagroep (langetermijnovereenkomst van 27 jaar).



79 - Saksen Weimar

- Compagnieplaats 22 - 6822 Arnhem - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2015
- Ligging: Saksen Weimar is een kazerne die helemaal herontwikkeld werd. Het is gelegen in een residentiële wijk vlakbij een park.
- Uitbater: Stepping Stones Home & Care (langetermijnovereenkomst van 20 jaar).



80 - Martha Flora Lochem

- Zutphenseweg 91 - 7241 Lochem - Nederland
- Bouw- / renovatiejaar: 2010
- Ligging: Martha Flora Lochem heeft een uitstekende ligging in een residentiële wijk. Een uitbreidingsproject is bijna voltooid.
- Uitbater: Martha Flora (langetermijnovereenkomst van 20 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 oppervlaktes.



2 - Zavel

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



3 - Complex Laken-Nieuwbrug

- Lakenstraat 89-117-119-123-125 - Circusstraat 25-29 - Nieuwbrugstraat 3-3A - 1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1993 - 2015
- Ligging: Nabij het De Brouckèreplein, de Koninklijke Vlaamse Schouwburg, de Grote Markt van Brussel en 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 Stoofstraat, in een toeristische en levendige wijk van de hoofdstad.
- Beschrijving: Gebouw met 13 appartementen verdeeld over 7 verdiepingen en een handelsgelijkvloers. De voorgevel van het gebouw is geklasseerd door de stad Brussel (vanaf de eerste verdieping).



6 - Complex Louiza 331-333

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



7 - Zaterdagplein 6-10

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



8 - Broqueville 8

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



9 - Batavieren 71

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



10 - Tervuren 103

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



11 - Louis Hap 128

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



12 - Hoogstraat

- Hoogstraat 39-51 - 1000 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: 1961 - 1985 (renovatie) - 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.



APPARTEMENTSGEBOUWEN

13 - Residentie Palace

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



14 - Churchill 157

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



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

- Oudergemsesteenweg - 237-239-241-266-272 - 1040 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: Einde van de 19^{de} eeuw - diverse renovaties tussen 1999 en 2004
- Ligging: Gebouwen nabij De Jacht, de Europese wijk en het Jubelpark.
- Beschrijving: Opbrengsteigendommen in Brusselse stijl van de 19^{de} eeuw (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, vlakbij de Ring, maar 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 (87 appartementen in het bezit van Aedifica).



23 - Residentie Gauguin et Manet

- Rue du Wäschbour 22-24 - 6700 Arlon
- 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.



APPARTEMENTSGEBOUWEN

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 Elsensesteenweg en de Louizalaan.
- Beschrijving: Opbrengsteigdommen en gebouwen bestaande uit 116 appartementen en een private fitnessruimte.



26 - Louiza 130

- Louizalaan 130 - 1050 Brussel
- Bouw- / renovatiejaar: Einde van de 19^{de} eeuw - 1996 - 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

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



35 - Residentie Chamaris

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



36 - Stephanie's Corner

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



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 seminariezenalen, een centraal deel en 3 bijgebouwen voor hotelfuncties. Het gehele complex wordt uitgebaat door de Groep Martin's Hotels (erfpachtvereenkomst 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 en een nieuw conference center, een loungebar, een nieuwe hoofdingang en een nieuwe orangerie die gebruikt wordt voor evenementen. Het gehele complex wordt uitgebaat door de Groep Martin's Hotels (erfpachtvereenkomst 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 uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtvereenkomst 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 uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtvereenkomst 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 uitgebaat door Different Hotel Group (erfpachtvereenkomst 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 (erfpachtvereenkomst 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-straat en de Meerstraat - 1050 Brussel
- Ligging: Terrein gelegen tussen de Louizalaan, de Vilain XIII-straat en de Meerstraat.
- Beschrijving: Dit terrein is gelegen in een hoog aangeschreven wijk nabij de Louizalaan, de Vijvers van Elsene en de Abdij Ter Kameren. Een residentieel project op dit terrein, dat nu verhuurd is, wordt bestudeerd.



6. 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” waartoe een dertigtal mensen behoren, vertegenwoordigt het grootste deel van Aedifica’s personeelsbestand.

OPERATIONS

Het dagelijkse beheer van de vastgoedportefeuille van Aedifica in België, Duitsland en Nederland staat onder leiding van de COO.

De functie van Valuation & Asset Manager werd kortgeleden gecreëerd om de dialoog te optimaliseren tussen de Vennootschap en de onafhankelijke experts die het vastgoed evalueren in alle landen waar Aedifica gevestigd is.

OPERATIONS BELGIUM

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

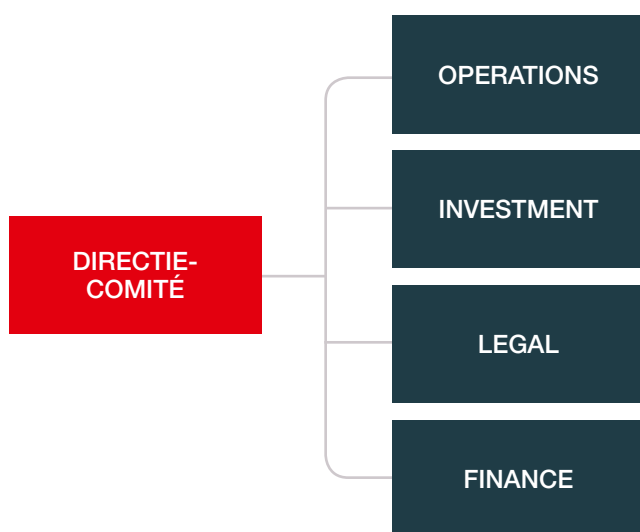
Inzake de huisvesting voor senioren in België heeft Aedifica contracten van lange duur (voornamelijk in de vorm van erfpachtovereenkomsten) afgesloten met professionele, gespecialiseerde operatoren die eveneens het onderhoud van de gebouwen verzorgen (triple net contracten). Aedifica staat dus niet in 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”.

Zowel het beheer van de relaties met de exploitanten, als het beheer van de lopende renovatieprojecten wordt toevertrouwd aan het Asset Management Senior Housing team, dat kortgeleden werd opgericht.

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 property managementteam als externe beheerders die onder voortdurend toezicht staan van voornoemd team, dat hun prestaties coördineert en de kwaliteit ervan controleert.

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 beroep op haar Property Accounting Manager en zijn team.

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 0,2 miljoen € (inclusief BTW) over het boekjaar 2015/2016, hetzij 2% van de nettohuurinkomsten van de betrokken gebouwen. In de loop van de laatste jaren heeft Aedifica stapsgewijs het grootste deel van de taken die voorheen aan externe beheerders werden toevertrouwd, geïnternaliseerd. De enige beheerder van gebouwen die thans door Aedifica in België is aangesteld voor de gebouwen in volledige eigendom, is de volgende:

Pianissimo

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

Het beheer van de gebouwen in mede-eigendom vertrouwt Aedifica toe aan externe beheerders die gekozen werden tijdens de Algemene Vergadering van de mede-eigenaars.

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 en haar dochtervennootschappen in de groei en het beheer van hun vastgoedportefeuille in Duitsland.

OPERATIONS THE NETHERLANDS

De gebouwen in Nederland 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 van het triple net-type (zoals in België).

Sinds begin 2016 beschikt Aedifica over een Nederlandse dochtervennootschap (Aedifica Nederland BV) die de Nederlandse vastgoedactiva op haar balans draagt. Ze beschikt over de expertise van lokale consultants en die van haar moedervennootschap. Aedifica heeft het voornemen om een plaatselijk managementteam op te starten van zodra de omvang van de Nederlandse portefeuille dat rechtvaardigt.

INVESTMENT

De "Investment"-aspecten van de operationele activiteit van de Vennootschap worden toevertrouwd aan Aedifica's Investment Officer en zijn team. 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. Daarbij doet hij een beroep op externe specialisten, in functie van de kenmerken van de dossiers. Bovendien werd kortgeleden de nieuwe functie van "International M&A Officer" gecreëerd om de internationale groei van de Groep te ondersteunen.

De Investment Officer en de International M&A Officer werken onder leiding 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. De CLO vervult eveneens de functies van Compliance Officer en van Secretaris-Generaal van de raad van bestuur.



LEOPOLDSPARK
BELGIE -
HUIJVESTING
VOOR SENIOREN

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 (de functie van "group treasury" werd kortgeleden gecreëerd), boekhouding, fiscaliteit, "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.

1.157 Mio €

REËLE WAARDE VAN DE
PORTEFEUILLE

7. VERSLAG VAN DE ONAFHANKELIJKE VASTGOEDDESKUNDIGEN¹

Geachte,

Wij hebben het genoegen u onze raming van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de Aedifica-groep op datum van 30 juni 2016 voor te leggen.

Aedifica heeft aan elk van de drie vastgoeddeskundigen gevraagd de reële waarde (waarvan de investeringswaarde wordt afgeleid²) 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 milieuvuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde 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 1.156.833.728 €³ op 30 juni 2016, waarvan 1.130.909.440 € voor de vastgoedbeleggingen in exploitatie⁴. De contractuele huurgelden bedragen 65.613.461 €, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 5,80%⁵ 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 66.820.619 € bedragen, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 5,91%⁶ 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 CROMBRUGGHE & PARTNERS NV

De reële waarde op 30 juni 2016 van het door de Crombrugghe & Partners NV gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 354.972.500 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁷) op 364.543.000 miljoen €.

Michaël Zapatero en Karen Cox
29 augustus 2016

OPINIE VAN STADIM CVBA

De reële waarde op 30 juni 2016 van het door Stadim CVBA gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 671.271.311 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁸) op 689.560.890 miljoen €.

Dave Verbist en Katrien Van Grieken, MRE
29 augustus 2016

OPINIE VAN CBRE GMBH

De reële waarde op 30 juni 2016 van het door CBRE GmbH gewaardeerde deel van de portefeuille van Aedifica wordt geschat op 130.590.000 miljoen € en de investeringswaarde ervan (vóór aftrek van mutatierechten⁹) op 140.769.127 miljoen €.

Dr. Henrik Baumunk en Andreas Polter
29 augustus 2016

1. Het expertiseverslag is opgenomen met de goedkeuring van de Crombrugghe & Partners NV, Stadim CVBA en CBRE GmbH. De som van de delen van de portefeuille die individueel geëvalueerd werden door de drie bovenvermelde onafhankelijke vastgoeddeskundigen, omvat de gehele geconsolideerde portefeuille van Aedifica.
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. 5,79% ten opzichte van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeerderd met de goodwill op de gemeubelde appartementen en het meubilair.
6. 5,89% 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.



AEDIFICA OP DE BEURS

3,0%

BRUTODIVIDENDSRENDEMENT
OP 30 JUNI 2016

69,68 €

BEURSKOERS
OP 30 JUNI 2016

14.172.176

TOTAAL AANTAL BEURSGENOTEERDE
AANDELEN OP 30 JUNI 2016

987 Mio €

BEURSKAPITALISATIE
OP 30 JUNI 2016

AEDIFICA OP DE BEURS



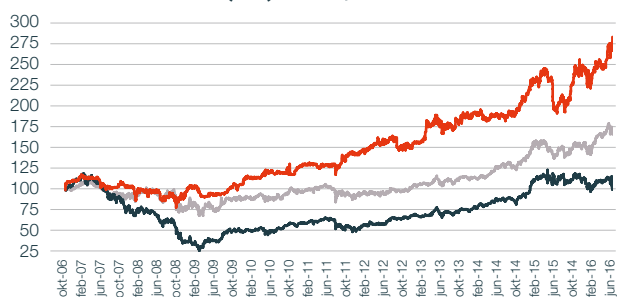
MARTIN'S
KLOOSTER
BELGIË –
HOTELS EN
ANDERE

TERVUREN
13 A/B
BELGIË –
APPARTEMENTS-
GEBOUWEN



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 2016



— Aedifica total return
— EPRA Belgium total return
— EPRA Europe total return

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



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

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 “Weekly table value” (op 26 augustus 2016 gepubliceerd door Bank Degroof Petercam) is Aedifica de 4^{de} grootste GVV op het vlak van marktkapitalisatie.

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 2016 is Aedifica opgenomen in de Europese en Belgische EPRA-index¹ met een gewicht van respectievelijk ca. 0,4% en 14,4%.

Op basis van de beurskoers op 30 juni 2016 (69,68 €) kent het aandeel Aedifica een:

- Premie van 48% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, vóór IAS 39;
- Premie van 59% tegenover het nettoactief per aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, na IAS 39.

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 2016, is de koers van het Aedifica-aandeel met 92,0% gestegen, tegenover een stijging van 17,1% voor de Bel Mid-index en een daling van 22,8% voor de EPRA Europe-index over dezelfde periode.

Op internationaal niveau is het aandeel Aedifica opgenomen in de EPRA-indexen sinds 18 maart 2013 en in de MSCI-indexen sinds 1 december 2015.

Aandeel Aedifica

	30 juni 2016	30 juni 2015
Slotkoers (in €)	69,68	50,30
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) na aftrek van het dividend 2014/2015, vóór IAS 39 (in €)	47,08	43,74
Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) vóór IAS 39-impact	48,0 %	15,0 %
Nettoactiefwaarde per aandeel (op basis van de reële waarde) vóór aftrek van het dividend 2014/2015, na IAS 39 (in €)	43,74	41,04
Premie (+)/Discount (-) (op basis van de reële waarde) na IAS 39-impact	59,3 %	22,6 %
Beurskapitalisatie	987.517.176	706.510.329
Free float ¹	100,00 %	94,54 %
Totaal aantal genoteerde aandelen	14.172.176	14.045.931
Noemer voor de berekening van de nettoactiefwaarde per aandeel	14.192.032	14.045.931
Gemiddeld dagelijks volume	16.741	9.809
Omloopsnelheid ²	30,6 %	28,8 %
Brutodividend per aandeel (in €) ³	2,10	2,00
Brutodividendrendement ⁴	3,0 %	4,0 %

1. Percentage van het kapitaal van een vennootschap in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext. Zie persbericht van 18 december 2015.
2. Totaal volume van de gedurende het jaar verhandelde aandelen, gedeeld door het totaal aantal aandelen, volgens de definitie van Euronext.
3. 2015/2016: dividend voorgesteld aan de gewone algemene vergadering.
4. Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de beurskoers bij sluiting.

Aantal aandelen

	30 juni 2016	30 juni 2015
Aantal aandelen in omloop ¹	14.192.032	14.045.931
Totaal aantal aandelen ³	14.192.032	14.045.931
Aantal beursgenoteerde aandelen	14.172.176	14.045.931
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Aantal dividendrechten ²	14.186.987	10.924.613

1. Na aftrek van de eigen aandelen.
2. Rekening houdende met het recht op een dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.
3. 19.856 aandelen zullen worden toegelaten tot de notering in principe op 2 november 2016.

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 2015/2016 wordt voorgesteld, bedraagt 2,10 € 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; 2014/2015: 2,00 € 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 2015/2016 in principe worden uitbetaald vanaf 4 november 2016.

Vermits Aedifica een GVV is, bedraagt de roerende voorheffing 27%. 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 netodividend per aandeel bedraagt 1,5330 € na aftrek van de roerende voorheffing van 27%. De Belgische Minister van Financiën heeft op 10 juni in een persbericht aangekondigd dat hij "aan de regering zal voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet ervoor zorgen dat GVV's die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden". Dat verlaagd tarief zou 15% bedragen (tegenover een normaal tarief van 27% op heden), en zou van kracht worden vanaf 1 januari 2017. Onder voorbehoud van de analyse van de definitieve (nog goed te keuren) wetteksten, zullen de aandeelhouders van Aedifica kunnen genieten van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren; die sector komt immers overeen met "vastgoed bestemd voor zorgeenheden en huisvesting aangepast aan gezondheidszorg", zoals werd vermeld in het persbericht van de minister. Aedifica verwelkomt deze aankondiging die de rol ondersteunt van professionele investeerders die zich specialiseren in zorgvastgoed, zoals Aedifica, en die haar aandeelhouders direct ten goede komt. 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

Sinds 18 december 2015 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van de aandelen. De free float bedraagt dus 100% (toestand op 30 juni 2016, op basis van het aantal aandelen in handen van de betrokken aandeelhouders op 18 december 2015). De transparantiemeldingen alsook de controleketens zijn beschikbaar op de website van Aedifica. Tot op de datum van de afsluiting van dit jaarlijks financieel verslag (12 september 2016) heeft de vennootschap geen enkele transparantiemelding ontvangen met betrekking tot een toestand na 18 december 2015.

4. AGENDA VAN DE AANDEELHOUDER¹

Gewone algemene vergadering 2016	28 oktober 2016
Betaalbaarstelling van het dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2015/2016	
• Datum coupononthechting ("ex-date")	2 november 2016
• Registratiedatum ("record date")	3 november 2016
• Betaaldatum van het dividend ("payment date")	Vanaf 4 november 2016
Tussentijdse verklaring	16 november 2016
Halfjaarlijks financieel verslag 31.12.2016	21 februari 2017
Tussentijdse verklaring	16 mei 2017
Jaarlijks persbericht	5 september 2017
Jaarlijks financieel verslag 2016/2017	22 september 2017
Gewone algemene vergadering 2017	27 oktober 2017
Dividend - Coupon met betrekking tot het boekjaar 2016/2017 ("ex-date")	2 november 2017

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

1. Deze data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.



100%

FREE FLOAT



LOUIZA 331
BELGIË –
APPARTEMENTS-
GEBOUWEN

VINKENBOSCH
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

40%

GENDERDIVERSITEIT VAN
DE RAAD VAN BESTUUR

5 onafhankelijken

OP 10 BESTUURDERS

10 leden

VAN DE RAAD VAN BESTUUR

4 leden

VAN HET DIRECTIECOMITÉ

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE



SERVICE-RESIDENZ
SCHLOSS BENSBERG
DUITSLAND –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

LA PAIRELLE
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



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

Aedifica leeft de principes van de Code 2009 na, die op 12 maart 2009 gepubliceerd is, en houdt tegelijkertijd rekening met het specifieke karakter van de Vennootschap. Aedifica wenst de aanbevelingen van bovenstaande Code op te volgen.

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.corporategovernancecommittee.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). Het Charter werd het laatst aangepast op 2 september 2016.

2. INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

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 RISICOBEBEER 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 2016) door :

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

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

RISICOBEBEERFUNCTIE

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 interne auditfunctie 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 interneauditfunctie (die aldus werd uitbesteed aan een externe rechtspersoon, vertegenwoordigd door een natuurlijk persoon) wordt uitgeoefend 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 “gedragscode”) 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 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

17

PRINCIPES VAN HET “COSO”-MODEL VOOR INTERNE CONTROLE

bestuur waakt over de doeltreffendheid van de maatregelen inzake risicobeheer en interne controle die zijn opgezet door de effectieve leiders.

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

- Het organigram van Aedifica wordt up-to-date gehouden.

- Aedifica beschikt over een raad van bestuur, een auditcomité, een benoemings- en bezoldigingscomité, 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 studie over de bezoldiging van de leden van het directiecomité werd in 2011 uitgevoerd, in 2016 werd opnieuw een studie 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 zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren. Haar strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingsbehoeften die daaruit voortvloeien. Aedifica wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij recurrente inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel. Inzake risicocultuur neemt de Vennootschap dus een houding aan van goede huisvader.”

- **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:



LEOPOLDSPARK
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



TER VENNE
BELGIË –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

- 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 lid van het directiecomité 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.
- Hiernaast heeft de Vennootschap specifieke controlemaatregelen ingevoerd om het hoofd te bieden aan de voornaamste financiële risico's:
 - Renterisico: opname van indekkingsinstrumenten (voornamelijk IRS en caps) 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 contracten, documenten en akten worden op gepaste wijze buiten de lokalen van Aedifica bewaard.

**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 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 leden van het directiecomité, 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 gereguleerde 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 benoemd voor een maximale duur van 3 jaar door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen steeds kan afzetten. Ze zijn herbenoembaar.

Tijdens de gewone algemene vergadering van 23 oktober 2015 werden de volgende bestuurders benoemd tot de gewone algemene vergadering in 2018:

- de Heer Stefaan Gielens, als uitvoerend bestuurder;
- Mevrouw Katrien Kesteloot, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder;
- Mevrouw Elisabeth May-Roberti, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder;
- de Heer Serge Wibaut, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder.

Op 30 juni 2016 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.

4.2 MANDATEN DIE VERVALLEN OP DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING

De mandaten van de Heer Olivier Lippens, van de Heer Jean Franken en van de Heer Jean Kotarakos zullen vervallen op de gewone algemene vergadering van 23 oktober 2016. Op de gewone algemene vergadering zal voorgesteld worden om hun mandaten te hernieuwen.

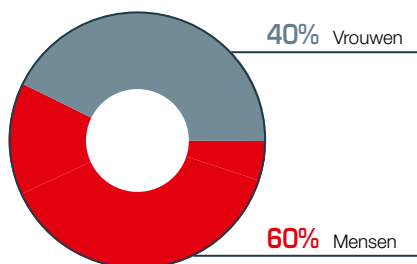
In geval van benoeming en goedkeuring van de FSMA zullen ze tot oktober 2019 in de raad van bestuur zetelen.

4.3 ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Tijdens het boekjaar 2015/2016 heeft de raad van bestuur 13 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- operationele en financiële rapportering
- communicatiebeleid
- investeringsbeleid
- financieringsbeleid door schulden en eigen vermogen
- analyse en goedkeuring van investeringsdossiers
- interne organisatie van de Vennootschap
- voorbereiding van de algemene vergaderingen
- rapportering van de comités
- samenstelling van de raad van bestuur 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.

Genderdiversiteit van de raad van bestuur



KÄTHE-BERNHARDT-HAUS
DUITSLAND –
HUISVESTING
VOOR SENIOREN

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^{ste} mandaat: 12 oktober 2010
- Einde van het mandaat: Oktober 2016
- Andere huidige mandaten of functies: Gedelegeerd bestuurder van Wulfsdonck NV, Finasucre NV, Iscal Sugar NV, Iscal Sugar BV – Voorzitter van Devolder NV – Director van Bundaberg (FIA) – Bestuurder van Compagnie Sucrière, Galactic NV, 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^{ste} mandaat: 1 januari 2006
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: CEO van Aedifica NV - Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Luxemburg I SARL, La Croix Huart NV, Patrimoniaire Flandria NV, Senior Hotel Flandria SA, Vinkenbosch NV en RL Invest NV. Permanent vertegenwoordiger van Aedifica NV (zaakvoerder van Heydeveld BVBA en Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA).
- 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 Almaxin groep waaronder de mandaten van gedelegeerd bestuurder van Almaxin Real Estate NV en Almaxin 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^{ste} mandaat: 1 juli 2013
- Einde van het mandaat: Oktober 2016
- Andere huidige mandaten of functies: /
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder en lid van het directiecomité van Cofinimmo – Gedelegeerd bestuurder van meerdere vastgoedinvesterings- en ontwikkelingsbedrijven waarvan Prifast NV en Igopec NV.

4. De Heer Eric Hohli

Bestuurder die de aandeelhouders vertegenwoordigt

Belg – 6.05.1962

Viooltjeslaan 7 – 1970 Wezembeek-Oppem

- Begin van het 1^{ste} 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^{ste} mandaat: 3 juni 2008
- Einde van het mandaat: Oktober 2016
- Andere huidige mandaten of functies: CFO van Aedifica NV – Bestuurder van Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Luxemburg II SARL, La Croix Huart NV, Patrimoniale Flandria NV, Senior Hotel Flandria NV, Vinkenbosch NV, RL Invest NV en BE-REIT Association VZW.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Finance and Quality Manager van SA D'leteren Lease NV - Verantwoordelijke Consolidation & Corporate Planning SA D'leteren NV - Auditor KPMG.

6. Mevrouw Katrien Kesteloot

Onafhankelijk Bestuurder

Belg – 28.07.1962

Hoveniersdreef 47 – 3001 Leuven

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: CFO University Hospitals Leuven, lid van de raad van bestuur van Hospex NV, van de VZW Faculty Club KU Leuven, van Rondom VZW – Lid (en vice-voorzitter) van de raad van bestuur en voorzitter van het auditcomité van EMMAUS VZW. Expert-adviseur in ziekenhuisfinanciering bij de strategische cel van het Ministerie van Sociale Zaken en Volksgezondheid. Professor aan KU Leuven.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Doctoraat in de economische wetenschappen en academische carrière aan KU Leuven (faculteit geneeskunde), lid van verschillende adviesorganen bij de Vlaamse en Federale overheden.

7. Mevrouw Sophie Maes

Onafhankelijk bestuurder

Belg – 29.04.1957

Moutstraat 9 - 9000 Gent

- Begin van het 1^{ste} 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, Investissement Leopold NV, Algemene Bouw Maes NV, Insumat NV, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW en Montea – 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, Krekelendries NV en Immo Spa NV – Voorzitter en gedelegeerd bestuurder van Aalterpaint, R. Maes NV – Bestuurder van Messiah NV, Orelio NV, Wonen op Poel en Ramen VZW, Advanced Computer Systems Technics NV, Alides NV, Building Hotel Maes NV – Operationele en bestuurdersfunctie binnen de bedrijvengroep Maes – Zaakvoerder van MAPP SCI.

8. Mevrouw Elisabeth May-Roberti

Onafhankelijk bestuurder

Belg – 17.11.1963

Mauricelaan 22 – 1050 Brussel

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies van de vennootschap: Parking Des Deux Portes NV, Parking Kouter NV, Parking Monnaie NV, Servipark NV, Servipark International NV, Uniparc-Belgique NV, Parking Entre-Deux-Portes NV, Belgische Parkeerfederatie VZW, Interparking France NV, Centre 85 Parkgaragen und Immobilien GmbH, Contipark International Parking GmbH, Contipark Parkgaragen GmbH, DB Bahnpark GmbH, Interparking Italia S.r.l., Interparking Servizi S.r.l., Interparking Nederland B.V., Uniparc Nederland B.V., Interparking Hispania NV.
- Mandaten uitgeoefend gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Öpark Garagen GmbH, Optimus Parkhausverwaltungs GmbH, Metropark Aparcamientos SAU, Villacher Parkgaragen GmbH & Co. KG, Optimus Parkhausverwaltungs GmbH & Co. KG, Mazzini 82 Spa, SIS Srl. Diverse mandaten binnen de vennootschappen van de Interparking-groep – Secretaris-Generaal van de Interparking-groep.

9. Mevrouw Adeline Simont

Bestuurder

Belg – 16.01.1960

Oude Diweg 36 – 1180 Brussel

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 14 november 2005
- Einde van het mandaat: Oktober 2017
- Andere huidige mandaten of functies: Gedelegeerd bestuurder van Degroof Corporate Finance NV - Bestuurder van Andel NV (Martin's Hotels groep), Naamloze Vennootschap van de Koninklijke Sint-Hubertus Galerijen, 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 de Burgerlijke Vennootschap van de Koninklijke Sint-Hubertus Galerijen, Inclusio, ReKoDe - Verschillende functies binnen de Bank Degroof NV in de afdeling Corporate Finance & Investment Banking en daarvoor in de afdeling Kredieten.

10. De Heer Serge Wibaut

Onafhankelijk bestuurder

Belg – 18.08.1957

Vijversweg 29 – 1640 Sint-Genesius-Rode

- Begin van het 1^{ste} mandaat: 23 oktober 2015
- Einde van het mandaat: Oktober 2018
- Andere huidige mandaten of functies: Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe NV, Alpha Assurances NV, Reacfin NV, ADE NV, Eurinvest Partners NV. Professor in financiën aan Université Saint-Louis.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: BNP Paribas Fortis NV, Belfius Bank NV, Gambit Financial Solutions NV. Voormalig CEO van AXA Bank. Professor in financiën.

OASE AARSCHOT
WISSENSTRAAT
BELGIË -
HUISVESTING
VOOR SENIOREN



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

De raad van bestuur van Aedifica heeft in zijn midden een auditcomité opgericht.

De Corporate Governance Code 2009 beveelt aan dat de meerderheid van de leden van het auditcomité onafhankelijke bestuurders zijn, wat effectief het geval is.

Het corporate governance charter van Aedifica bepaalt dat het auditcomité wordt voorgezeten door een onafhankelijk bestuurder. Om de continuïteit te waarborgen, wenste de raad van bestuur in 2015 echter dat Mevrouw Adeline Simont, lid van het auditcomité sinds de oprichting ervan in 2006, tijdelijk het voorzitterschap van het comité waarneemt aangezien de twee andere leden nieuwe bestuurders zijn. Vanaf 2 september 2016 zal de Heer Serge Wibaut, onafhankelijk bestuurder, de functie van voorzitter van het auditcomité uitoefenen. De raad van bestuur dankt Mevrouw Adeline Simont voor haar efficiënt tijdelijk voorzitterschap.

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 2016 bestaat het auditcomité uit 3 bestuurders van wie 2 onafhankelijke bestuurders, met name:

- **Mevrouw Adeline Simont**
Voorzitter van het comité
Bestuurder
- **Mevrouw Katrien Kesteloot**
Onafhankelijk bestuurder
- **De Heer Serge Wibaut**
Onafhankelijk bestuurder

Gedurende het boekjaar 2015/2016 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;
- raadpleging van Belgische onafhankelijke deskundigen;
- opvolging van de normatieve en wettelijke evoluties.

4.4.2 BENOEMINGS- EN BEZOLDIGINGSCOMITÉ

De raad van bestuur heeft in haar midden een benoemings- en bezoldigingscomité opgericht. 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 2016 bestaat het benoemings- en bezoldigingscomité uit 3 bestuurders, namelijk:

- **Mevrouw Adeline Simont**
Voorzitter van het comité
Bestuurder
- **Mevrouw Elisabeth May-Roberti**
Onafhankelijk bestuurder
- **De Heer Jean Franken**
Onafhankelijk bestuurder

Gedurende het boekjaar 2015/2016 heeft het comité 4 maal vergaderd om de volgende punten te bespreken:

- samenstelling van de raad van bestuur;
- studie over de bezoldiging van de leden van het directiecomité;
- evaluatie van de leden van het directiecomité en van de variabele vergoeding voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2015;
- voorbereiding van het remuneratieverslag op 30 juni 2016;
- organisatie van de Vennootschap.

4.4.3 INVESTERINGSCOMITÉ

Per 30 juni 2016 bestaat het investeringscomité uit de uitvoerende bestuurders en drie andere bestuurders, namelijk:

- **De Heer Jean Franken**
Voorzitter van het comité
Onafhankelijk bestuurder
- **Mevrouw Sophie Maes**
Onafhankelijk bestuurder
- **De Heer Olivier Lippens**
Bestuurder
- **De Heer Stefaan Gielens**
CEO
- **De Heer Jean Kotarakos**
CFO

Tijdens het boekjaar 2015/2016 heeft het comité 9 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.



RAAD VAN BESTUUR
(VAN LINKS NAAR RECHTS)
1^{STE} RIJ: STEFAAN GIELENS,
SOPHIE MAES, SERGE WIBAUT,
ADELINE SIMONT
1^{STE} RIJ: ELISABETH MAY-
ROBERTI, JEAN FRANKEN,
KATRIEN KESTELOOT,
JEAN KOTARAKOS,
OLIVIER LIPPENS, ERIC HOHL

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	Audit-comité	Benoemings- en bezoldigingscomité	Investeringscomité	Bezoldiging van het mandaat (€)	Zitpenningen (€)
Olivier Lippens	11/13	-	-	6/7	13.600	14.150
Jean Franken	13/13	-	2/2	9/9	11.330	19.850
Stefaan Gielens	13/13	-	-	9/9	-	-
Eric Hohl	9/13	-	-	-	11.330	7.650
Katrien Kesteloot	5/10	2/3	-	-	7.760	5.850
Jean Kotarakos	12/13	-	-	9/9	-	-
Hilde Laga	1/3	1/1	-	-	3.570	1.650
Sophie Maes	8/13	-	-	9/9	11.330	14.000
Elisabeth May-Roberti	8/10	-	2/2	-	7.760	8.400
RE-Invest vertegenwoordigd door Brigitte Gouder de Beauregard	1/3	1/1	2/2	2/2	3.570	4.850
Serdiser Comm. VA vertegenwoordigd door Pierre Iserbyt	2/3	-	2/2	2/2	3.570	4.900
Adeline Simont	11/13	4/4	4/4	-	11.330	15.750
Serge Wibaut	8/10	3/3	-	-	7.760	9.200
Totaal	-	-	-	-	92.910	106.250

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 Gacoin	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 Gacoin 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.

DIRECTIECOMITÉ (VAN LINKS NAAR RECHTS)
 1^{STE} RIJ: SARAH EVERAERT, STEFAAN GIELENS
 2^{DE} RIJ: JEAN KOTARAKOS, LAURENCE GACOIN



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 2 september 2016), dat beschikbaar is op haar website (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: Lid van het directiecomité van Aedifica. Bestuurder van La Croix Huart NV, Patrimoniaire Flandria NV en Senior Hotel Flandria NV. Bestuurder en zaakvoerder van NOVA Laga BVBA.
- Uitgeoefende mandaten gedurende de laatste 5 jaar en beroepsloopbaan: Bestuurder van Vinkenbosch NV en RL Invest NV. 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: Lid van het directiecomité van Aedifica. Bestuurder van La Croix Huart NV, Patrimoniaire Flandria NV, Senior Hotel Flandria NV, Vinkenbosch NV en RL Invest NV.
- 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 – Advocate 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 2015/2016 voorgedaan. De enige gevallen van belangenconflicten betroffen de bezoldiging van de leden van het directiecomité, 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 twee werkdagen aan de Vennootschap 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 3 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 23 oktober 2015 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 90.000 € ontvangen. Na aftrek van de bedrijfsvoorheffing hebben zij aldus elk 850 Aedifica-aandelen kunnen verwerven aan een eenheidsprijs gelijk aan de laatst gekende slotkoers op de beurs, vermenigvuldigd met een factor van 100/120⁹ in overeenstemming met commentaar 36/16 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, zijnde 48,95833 € per aandeel of nog voor een totaalbedrag van 41.614,58 €. 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 volgende boekjaar zal aan de algemene vergadering voorgesteld worden om aan de vier leden van het directiecomité, met name de CEO, de CFO, de COO en de CLO, de toekenning van het recht om definitief aandelen te verwerven voor de individuele brutobedragen

van respectievelijk 110.000 €, 90.000 €, 40.000 € en 40.000 € goed te keuren in het kader van het "long-term incentive plan", 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 2015/2016 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, 2 september 2015 en 2 september 2016 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.
 - de managementcontracten die in 2014 en 2015 gesloten zijn met de COO en de CLO werden gerespecteerd. De jaarlijkse indexaties waarin contractueel is voorzien, werden toegepast. Op 2 september 2015 en 2 september 2016 werden er addenda getekend voor de managementovereenkomsten van de COO en de CLO. Hierin zijn uitdrukkelijk de criteria voor toekenning van een variabele vergoeding (zie sectie 8.2. hierna) opgenomen, in overeenstemming met artikel 13 van de wet van 6 april 2010 die per 1 juli 2011 op Aedifica van toepassing is.

Het bezoldigingsniveau van de niet-uitvoerende bestuurders en van de effectieve leiders is op de volgende manier vastgelegd:



STEPHANIE'S CORNER
BELGIË – APPARTEMENTS-
GEBOUWEN

- **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 2015/2016 zullen de leden van de raad van bestuur een totaalbedrag van 199.160 € ontvangen.
- **Effectieve leiders:** Het bezoldigingsniveau van de leden van het directiecomité werd vastgesteld op basis van de managementcontracten die in 2006, 2007, 2014 en 2015 met de CEO, de CFO, de CLO en de COO 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. Rekening houdend met de creatie van het directiecomité op 12 mei 2015, vond er in mei 2016 door een gespecialiseerde consultant een nieuwe evaluatie plaats, waarin een vergelijking werd gemaakt met de vergoedingen van directiecomitéleden die gelijkaardige functies uitoefenen, zowel in al dan niet beursgenoteerde vastgoedvennootschappen in België

en in aangrenzende landen (Frankrijk, Duitsland, Nederland), als in andere vennootschappen van gelijke grootte die niet in vastgoed investeren. Die evaluatie heeft het benoemings- en bezoldigingscomité ertoe gebracht om aan de raad van bestuur een aanpassing voor te stellen van enkele elementen uit de bezoldiging van de CEO en van enkele elementen uit de bezoldiging van de andere leden van het directiecomité, met ingang van het boekjaar 2016/2017 (zie sectie 8.2. hierna).

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". Dat zou ook het geval moeten zijn voor de COO en de CLO met ingang van het boekjaar 2016/2017, na goedkeuring van het voorstel van de raad van bestuur door de gewone algemene vergadering op 28 oktober 2016. 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 2015/2016 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: 40%). 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 2014/2015 en opgenomen in de addenda van de managementcontracten die op 2 september 2015 werden ondertekend. De variabele vergoeding mag slechts toegekend worden indien het resultaat vóór variaties in reële waarde 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 variaties in reële waarde per aandeel (gewicht van 25%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (gewicht van 25%),

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 25%). Op 2 september 2016 was de raad van bestuur van oordeel dat de effectieve leiders de doelstellingen die werden opgelegd, hebben behaald. De raad heeft dan ook beslist 170.500 € aan de CEO, 127.500 € aan de CFO, 78.500 € aan de COO en 58.000 € aan de CLO toe te kennen als variabele vergoeding.

- Voor het boekjaar 2016/2017 is het maximale bedrag van de variabele vergoeding van de leden van het directiecomité ten hoogste gelijk aan 50% van de vaste jaarlijkse brutovergoeding zonder de voordelen van alle aard en het pensioenplan. De variabele vergoeding wordt slechts toegekend indien het resultaat vóór variaties in reële waarde 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 vóór variaties in reële waarde per aandeel (30%), de groei van de geconsolideerde vastgoedportefeuille met inbegrip van de internationalisering van de activiteiten van de Groep (20%), de geconsolideerde exploitatiemarge (operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door het nettohuurresultaat) (25%) en andere (25%).
- Voor het boekjaar 2017/2018 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 leden van het directiecomité waarvan de details in sectie 7 hierboven uitgelegd zijn.

Ter informatie: de ratio tussen de totale bezoldiging 2015/2016 van de CEO en de gemiddelde bezoldiging van de werknemers van de Vennootschap is 10.

Daarnaast biedt de Vennootschap een bedrijfswagen aan de effectieve leiders sinds hun aantreden. De jaarlijkse kost in 2015/2016 voor de Vennootschap bedroeg (huur en brandstof) 20.000 € exclusief BTW voor de CEO en 38.000 € exclusief BTW in totaal 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 en sinds 1 juli 2016 aan de COO en de CLO een forfaitaire terugbetaling van representatiekosten voor een bedrag van 300 € per maand.

Totale bezoldiging voor het boekjaar 2015/2016 (in €)

	Stefaan Gielens - CEO	Andere	Totaal
Vaste vergoeding (managementovereenkomst)	354.486	607.753	962.239
Vaste vergoeding ("long term incentive plan")	90.000	90.000	180.000
Variabele vergoeding	170.500	264.000	434.500
Pensioenplan	56.655	82.353	139.008
Verzekeringspremie	5.957	10.631	16.588
Voordelen in natura	6.836	15.854	22.690
Totaal	684.434	1.070.591	1.755.025

Gedurende het boekjaar 2016/2017 zal de vaste vergoeding van de effectieve leiders geïndexeerd worden, zoals bepaald in de managementovereenkomsten. Bovendien heeft de raad van bestuur op 20 juni 2016 beslist om, rekening houdend met de hierboven besproken evaluatie die werd uitgevoerd in mei 2016 door de gespecialiseerde consultants, op voorstel van het benoemings- en bezoldigingscomité teneinde een gepast en motiverend marktconform bezoldigingsniveau te bieden, de bezoldiging van de leden van het directiecomité met ingang van 1 juli 2016 aan te passen als volgt:

- de vaste jaarlijkse vergoeding van de CEO wordt verhoogd tot 400.000 € (overeenkomstig de managementcontracten), daaraan dient 110.000 € te worden toegevoegd (overeenkomstig het "long term incentive plan") voor het boekjaar 2016/2017, en een verhoging van de maximale variabele vergoeding tot 194.600 € voor het boekjaar 2016/2017, op basis van nog te bepalen criteria;
- wat betreft de CFO, de COO en de CLO:
 - een verhoging van de vaste vergoeding met 3% (overeenkomstig de managementcontracten, buiten de eventueel voorziene indexering op deze datum) voor elk van de belanghebbenden, een verhoging van de maximale vaste vergoeding tot 303.000 € (afgerond bedrag) voor het boekjaar 2016/2017 voor de drie belanghebbenden globaal genomen, op basis van nog te bepalen criteria;
 - een deelname aan het "long term incentive plan" voor een bedrag van 90.000 € voor de CFO, 40.000 € voor de COO en 40.000 € voor de CLO;
 - een forfaitaire terugbetaling van de representatiekosten voor een maandelijks bedrag van 300 € voor de COO en de CLO, die de CEO en de CFO al ontvangen.

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 gaat nu over tot een evaluatie van het bezoldigingsbeleid van haar niet-uitvoerende bestuursleden. Indien nodig zullen ten gepaste tijde aanpassingen aan de gewone algemene vergadering worden voorgesteld.



JAAARREKENING¹



1. De jaarlijkse financiële verslagen, de beheersverslagen en de verslagen van de Commissaris over de boekjaren 2012/2013, 2013/2014 en 2014/2015 alsook de verslagen van de deskundigen, de tussentijdse verklaringen en de halfjaarlijkse financiële verslagen (inclusief verslagen van de Commissaris) zijn consulteerbaar op de website van de vennootschap (www.aedifica.be). Ze kunnen verder eveneens, op eenvoudig verzoek, op de maatschappelijke zetel bekomen worden.

INHOUD

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2015/2016	141		
1.1 Geconsolideerde resultatenrekening	141		
1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	142		
1.3 Geconsolideerde balans	142		
1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht	144		
1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	145		
1.6 Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	147		
Toelichting 1: algemene informatie	147	Toelichting 31: andere materiële vaste activa	165
Toelichting 2: grondslagen voor financiële verslaggeving	147	Toelichting 32: financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen	166
Toelichting 3: operationele segmenten	153	Toelichting 33: indekkingsinstrumenten	166
Toelichting 4: huurinkomsten	156	Toelichting 34: handelsvorderingen	169
Toelichting 5: met verhuur verbonden kosten	156	Toelichting 35: belastingvorderingen en andere vlottende activa	169
Toelichting 6: recuperatie van vastgoedkosten	156	Toelichting 36: kas en kasequivalenten	169
Toelichting 7: recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	156	Toelichting 37: overlopende rekeningen	170
Toelichting 8: kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	157	Toelichting 38: eigen vermogen	170
Toelichting 9: huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	157	Toelichting 39: voorzieningen	171
Toelichting 10: andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	157	Toelichting 40: financiële schulden	172
Toelichting 11: technische kosten	157	Toelichting 41: handelsschulden en andere kortlopende schulden	173
Toelichting 12: commerciële kosten	157	Toelichting 42: overlopende rekeningen	173
Toelichting 13: kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	158	Toelichting 43: personeelskosten	173
Toelichting 14: beheerkosten vastgoed	158	Toelichting 44: financieel risicobeheer	174
Toelichting 15: andere vastgoedkosten	158	Toelichting 45: voorwaardelijke elementen en verplichtingen	176
Toelichting 16: algemene kosten van de vennootschap	158	Toelichting 46: verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen	180
Toelichting 17: andere operationele opbrengsten en kosten	158	Toelichting 47: variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	180
Toelichting 18: resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	159	Toelichting 48: relaties met verbonden partijen	180
Toelichting 19: resultaat verkoop andere niet-financiële activa	159	Toelichting 49: gebeurtenissen na balansdatum	181
Toelichting 20: variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	159	Toelichting 50: gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014	182
Toelichting 21: financiële opbrengsten	159	Toelichting 51: lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures	182
Toelichting 22: netto-interestkosten	160	Toelichting 52: naleving van verplichtingen van het GVV-status	183
Toelichting 23: andere financiële kosten	160	Toelichting 53: vergoeding van de commissaris	183
Toelichting 24: vennootschapsbelasting	160	Toelichting 54: uitgestelde belastingen	184
Toelichting 25: exit taks	161	Toelichting 55: reële waarde	184
Toelichting 26: resultaat per aandeel	161	Toelichting 56: verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	185
Toelichting 27: goodwill	162		
Toelichting 28: immateriële vaste activa	162	1.7 Verslag van de commissaris	186
Toelichting 29: vastgoedbeleggingen	163		
Toelichting 30: projectontwikkelingen	165	2. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING 2015/2016	187
		Verkorte statutaire resultatenrekening	187
		Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	188
		Verkorte statutaire balans	188
		Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen	190
		Verkorte statutaire resultaatverwerking	192

1. Geconsolideerde jaarrekening

1.1 Geconsolideerde resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		Toelichtingen	2016	2015
I.	Huurinkomsten	4	59.822	49.903
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	5	-35	-50
Nettohuurresultaat			59.787	49.853
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	6	25	32
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7	2.064	1.811
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	-2.064	-1.811
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10	-1.454	-1.563
Vastgoedresultaat			58.358	48.322
IX.	Technische kosten	11	-1.119	-1.071
X.	Commerciële kosten	12	-584	-492
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	13	-119	-131
XII.	Beheerkosten vastgoed	14	-1.037	-892
XIII.	Andere vastgoedkosten	15	-1.252	-1.588
Vastgoedkosten			-4.111	-4.174
Operationeel vastgoedresultaat			54.247	44.148
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	16	-6.694	-5.355
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	17	61	229
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille			47.614	39.022
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	18	731	428
XVII.	Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	19	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20	10.775	19.259
Operationeel resultaat			59.120	58.709
XX.	Financiële opbrengsten	21	283	478
XXI.	Netto-interestkosten	22	-11.904	-12.833
XXII.	Andere financiële kosten	23	-1.087	-792
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	47	-5.685	374
Financieel resultaat			-18.393	-12.773
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Resultaat voor belastingen			40.727	45.936
XXV.	Vennootschapsbelasting	24	-461	-771
XXVI.	Exit taks	25	0	0
Belastingen			-461	-771
Nettoresultaat			40.266	45.165
Toerekenbaar aan:				
	Minderheidsbelangen		0	0
Aandeelhouders van de groep			40.266	45.165
<hr/>				
	Gewoon resultaat per aandeel (€)	26	2,85	4,24
	Verwaterd resultaat per aandeel (€)	26	2,85	4,24

1.2 Overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016	2015
I. Nettoresultaat	40.266	45.165
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	0	-7.432
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdeckingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-3.893	-181
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	36.373	37.552
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	36.373	37.552

1.3 Geconsolideerde balans

ACTIVA	Toelichtingen	2016	2015
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)			
I. Vaste activa			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	28	119	102
C. Vastgoedbeleggingen	29	1.152.213	1.003.358
D. Andere materiële vaste activa	31	1.624	1.834
E. Financiële vaste activa	32	794	1.397
F. Vorderingen financiële leasing		0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	54	676	110
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
Totaal vaste activa		1.157.282	1.008.657
II. Vlottende activa			
A. Activa bestemd voor verkoop	29	4.621	1.805
B. Financiële vlottende activa		0	0
C. Vorderingen financiële leasing		0	0
D. Handelsvorderingen	34	3.880	4.352
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	35	1.374	962
F. Kas en kasequivalenten	36	4.947	3.598
G. Overlopende rekeningen	37	1.058	910
Totaal vlottende activa		15.880	11.627
TOTAAL ACTIVA		1.173.162	1.020.284

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		Toelichtingen	2016	2015
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)				
EIGEN VERMOGEN		38		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap				
A.	Kapitaal		364.467	360.633
B.	Uitgiftepremies		155.509	151.388
C.	Reserves		60.507	41.084
	<i>a. Wettelijke reserve</i>		0	0
	<i>b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed</i>		115.366	95.679
	<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>		-25.015	-25.015
	<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>		-23.560	-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>		-18.256	-18.717
	<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>		0	0
	<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>		110	244
	<i>m. Andere reserves</i>		0	0
	<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>		11.862	8.560
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		40.266	45.165
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			620.749	598.270
II. Minderheidsbelangen			0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN			620.749	598.270
VERPLICHTINGEN				
I. Langlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Langlopende financiële schulden			
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	40	447.721	340.752
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	32	47.382	39.320
	<i>a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten</i>		46.055	38.050
	<i>b. Andere</i>		1.327	1.270
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E.	Andere langlopende verplichtingen		0	0
F.	Uitgestelde belastingen - verplichtingen	54	2.881	2.435
Totaal langlopende verplichtingen			497.984	382.507
II. Kortlopende verplichtingen				
A.	Voorzieningen	39	0	0
B.	Kortlopende financiële schulden			
	<i>a. Kredietinstellingen</i>	40	31.027	25.897
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden			
	<i>a. Exit taks</i>	41	4.505	813
	<i>b. Andere</i>	41	14.216	8.484
E.	Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F.	Overlopende rekeningen	42	4.681	4.313
Totaal kortlopende verplichtingen			54.429	39.507
TOTAAL VERPLICHTINGEN			552.413	422.014
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			1.173.162	1.020.284

1.4 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	Toelichtingen	2016	2015
KASSTROOM UIT DE BEDRIJFSACTIVITEITEN			
Nettoresultaat		40.266	45.165
Minderheidsbelangen		0	0
Belastingen	24	461	771
Afschrijvingen		701	670
Waardeverminderingen	5	15	33
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van projectontwikkelingen (+/-)	20	-10.775	-19.259
Gerealiseerde nettomeerwaarden	18	-731	-428
Financieel resultaat		18.393	12.773
Variaties in handelsvorderingen (+/-)		457	-1.446
Variaties in belastingvorderingen en andere vlottende activa (+/-)		321	-467
Variaties in overlopende rekeningen (activa) (+/-)		-148	-250
Variaties in handelsschulden en andere kortlopende schulden (behalve exit taks) (+/-)		1.135	-2.100
Variaties in overlopende rekeningen (passiva) (+/-)		366	1.253
Kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		50.461	36.715
Betaalde belastingen		-376	-141
Nettokasstroom uit de bedrijfsactiviteiten		50.085	36.574
KASSTROOM UIT DE INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Aanschaffingen van immateriële vaste activa		-67	-96
Aanschaffingen van vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingen in exploitatie		-56.166	-66.675
Aanschaffingen van materiële vaste activa		-441	-577
Aanschaffingen van projectontwikkelingen		-20.604	-33.435
Verkoop van vastgoedbeleggingen		2.656	15.943
Nettovariatie van niet-vlottende vorderingen		51	49
Netto-investeringen in overige vaste activa		0	0
Nettokasstroom uit de investeringsactiviteiten		-74.571	-84.791
KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging, na aftrek van de kosten *		0	149.158
Verkoop van eigen aandelen		0	56
Dividend van het voorbije boekjaar		-21.887	-8.891
Nettovariatie van bankkredietlijnen		108.583	20.749
Nettovariatie van de andere leningen		0	0
Netto betaalde financiële lasten		-13.634	-13.574
Terugbetaling van financiële schulden van verworven vennootschappen		-2.150	-36.258
Terugbetaling van behoefte aan bedrijfskapitaal van verworven vennootschappen		-45.077	-60.581
Nettokasstroom uit de financieringsactiviteiten		25.835	50.659
TOTALE KASSTROOM VAN DE PERIODE			
Totale kasstroom van de periode		1.349	2.442
RECONCILIATIE MET DE BALANS			
Kas- en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		3.598	1.156
Totale kasstroom van de periode		1.349	2.442
Kas- en kasequivalenten op het einde van het boekjaar	36	4.947	3.598

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

1.5 Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	1/07/2014	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Af- rondings- verschil	30/06/2015
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 variaties in de reële waarde van vastgoed</i>	91.863	0	0	0	0	3.816	0	95.679
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-17.582	0	0	0	-7.432	0	-1	-25.015
<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	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 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>	7.718	0	0	0	0	842	0	8.560
Resultaat van het boekjaar	21.385	0	0	0	45.165	-21.385	0	45.165
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	397.075	149.392	33.670	56	37.552	-19.473	-2	598.270
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	397.075	149.392	33.670	56	37.552	-19.473	-2	598.270

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	1/07/2015	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Af- rondings- verschil	30/06/2016
Kapitaal	360.633	1	3.833	0	0	0	0	364.467
Uitgiftepremies	151.388	0	4.121	0	0	0	0	155.509
Reserves	41.084	0	0	0	-3.893	23.315	1	60.507
<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>	95.679	0	0	0	0	19.686	1	115.366
<i>c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>	-25.015	0	0	0	0	0	0	-25.015
<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>	-19.667	0	0	0	-3.893	0	0	-23.560
<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>	-18.717	0	0	0	0	461	0	-18.256
<i>h. Reserve voor eigen aandelen</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland</i>	244	0	0	0	0	-134	0	110
<i>m. Andere reserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren</i>	8.560	0	0	0	0	3.302	0	11.862
Resultaat van het boekjaar	45.165	0	0	0	40.266	-45.165	0	40.266
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	598.270	1	7.954	0	36.373	-21.850	1	620.749
Minderheidsbelangen	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	598.270	1	7.954	0	36.373	-21.850	1	620.749

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 investeringen in zorgvastgoed en in het bijzonder de huisvesting voor senioren wil profileren. Haar strategie berust op de demografische grondstroom van de vergrijzing van de bevolking in Europa en de specifieke zorg- en huisvestingbehoeften die daaruit voortvloeien. Aedifica wil een evenwichtige portefeuille opbouwen waarbij terugkerende inkomsten samengaan met een meerwaardepotentieel.

De activiteiten van de groep worden hoofdzakelijk uitgeoefend in de sector van de huisvesting voor senioren; de groep exploiteert ook appartementsgebouwen en bezit hotels en andere types gebouwen.

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 2016 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 28 oktober 2016 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 2016. 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 2016 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 2016, 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.

Er is geen nieuwe norm, nieuwe wijziging en nieuwe interpretatie die verplicht van toepassing is voor de groep sinds 1 juli 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 2016 beginnen. Deze wijzigingen die de groep niet vervroegd heeft toegepast, zijn de volgende (situatie op 30 juni 2016):

- Nieuwe IFRS-norm 9 “Financial Instruments” (toepasbaar op 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van IFRS-norm 11 “Administratieve verwerking van verwervingen van belangen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 38 “Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- Wijziging van IAS-norm 16 en IAS-norm 41 “Landbouw: vruchtdragende planten” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- Nieuwe IFRS-norm 14 “Regulatory Deferral Accounts” (waarvoor geen toepassingsdatum bepaald kan worden, omdat de EU beslist heeft het goedkeuringsproces van deze voorlopige norm niet te versnellen, in afwachting van de publicatie van een definitieve norm);
- Nieuwe IFRS-norm 15 “Revenue from Contracts with Customers” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Nieuwe IFRS-norm 16 “Leases” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2019, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 27 “De „equity”-methode in de enkelvoudige jaarrekening” (toepasbaar voor Aedifica op 1 juli 2016);
- Annual Improvements to IFRS 2012-2014 Cycle gepubliceerd in september 2014 (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- Wijziging van de IFRS-norm 1 “Initiatief op het gebied van de informatieverschaffing” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2016);
- 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);
- Wijziging van de IAS-norm 12 “Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Wijziging van de IAS-norm 7 “Disclosure Initiative” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2017, afhankelijk van de goedkeuring door de EU);
- Clarificatie van de 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 IFRS-norm 2 “Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions” (toepasbaar voor Aedifica vanaf 1 juli 2018, 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, met uitzondering van de onderstaande regel I.C 1.3 (“Verwerking van de verschillen bij de opname in portefeuille”) die op 1 juli 2015 anticipatief werd toegepast om (i) de boekhoudkundige methode voor de erkenning van de overdrachtsrechten te vereenvoudigen en (ii) om aan te sluiten bij de praktijken van andere GVV's in België of van andere vergelijkbare vennootschappen in het buitenland (Real Estate Investment Trusts). Tot en met 30 juni 2015 werden bij een acquisitie de overdrachtsrechten die van toepassing waren bij een latere hypothetische overdracht rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen. Elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar werd in de resultatenrekening erkend. Sinds 1 juli 2015 worden de overdrachtsrechten bij een acquisitie, alsook elke variatie in de reële waarde van het vastgoed in de loop van het boekjaar, rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening. Deze aanpassing verklaart waarom lijn II.A. van het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten op 30 juni 2016 een nul bedrag vertoont, terwijl er op 30 juni 2015 een bedrag van 7 miljoen € werd vertoond. Deze aanpassing heeft geen enkel effect op het niveau van het eigen vermogen. De regel I.C 1.3 leest voortaan als volgt: *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 lijn “XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen” van de resultatenrekening geboekt.*

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 IFRS 10 worden de dochterondernemingen in de consolidatie opgenomen zodra de

controle is verworven en worden zij uit de consolidatie weggelaten zodra de controle wegvalt. Alle transacties, de rekeningensaldi, met inbegrip van de niet-gerealiseerde resultaten tussen vennootschappen van de groep, worden uitgesloten.

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 overname 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 onafhankelijke 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

Deze regel is veranderd sinds 1 juli 2015 (zie vorige pagina).

Indien, naar aanleiding van een in sectie I.C 1.1 ("Aanschaffingswaarde") hierboven vermelde transactie, uit de waardering van de onroerende goederen door de expert een reële waarde resulteert die verschilt van de aanschaffingswaarde, zoals bepaald in sectie I.C 1.1., wordt het verschil, na aftrek van de exit taks, op 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 waarderungen of waarderungen 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 opneming 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 waarderungen 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).

II.A. Activa bestemd voor verkoop

De onroerende goederen die niet als strategisch worden beschouwd en die zullen worden verkocht, worden geboekt onder de rubriek II.A. Zij worden gewaardeerd tegen hun reële waarde, volgens IFRS 5.

II.C/D/E. Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Bijzondere waardevermindervers verliezen worden in voorkomend geval geboekt, wanneer de insolventie is bewezen.

II.G. Overlopende rekeningen in de actiefzijde

De kosten opgelopen tijdens het boekjaar en geheel of gedeeltelijk toe te rekenen aan het volgende boekjaar, worden geboekt in de overlopende rekeningen op basis van een evenredigheidsregel. De inkomsten en fracties van inkomsten ontvangen in de loop van een of meerdere volgende boekjaren, maar die betrekking hebben op het betrokken boekjaar, worden voor de som met betrekking tot het betrokken boekjaar geboekt.

I.A. en II.A. Voorzieningen

Een voorziening wordt geboekt in de balans wanneer de groep een in rechte afdwingbare verplichting of feitelijke verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden, en waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden bepaald door de verwachte toekomstige kasstromen aan de marktrente te actualiseren en zullen desgevallend het specifieke risico gelinkt aan de verplichting weerspiegelen.

I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere

De Vennootschap kan zich ertoe verbinden de belangen zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn "I.C.b. Andere langlopende financiële verplichtingen – Andere".

I.F. Passiva van uitgestelde belastingen

Wanneer een gebouw buiten België wordt verworven en de netto-inkomsten derhalve onderworpen zijn aan een buitenlandse belasting op het resultaat, wordt een uitgestelde belasting op de latente meerwaarde geboekt op de balans (tijdelijk verschil tussen reële waarde en fiscale boekwaarde van het gebouw in kwestie).

II.B/D/E. Schulden in de passiva

De schulden worden uitgedrukt tegen hun geamortiseerde kostprijs op de datum van afsluiting van het boekjaar. De schulden in vreemde valuta worden bij de afsluiting op de balansdatum in euro omgezet.

II.F. Overlopende rekeningen in de passivazijde

De schadevergoedingen die door een huurder worden gestort wegens het verbreken van zijn huurcontract, worden in resultaat genomen op het ogenblik van de effectieve inning.

I. tot XV. Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken I tot XV om het operationeel resultaat weer te geven zoals dit is gerealiseerd door het beheer van de portefeuille van verhuurde goederen (operationele leases overeenkomstig de vereisten van IAS 17), met inbegrip van de algemene kosten van de vennootschap.

XVI. tot XVIII. Resultaat op de portefeuille

Het is de bedoeling van de rubrieken XVI tot XVIII om alle transacties en boekhoudkundige verrichtingen met betrekking tot de waarde van de portefeuille in de resultatenrekening weer te geven.

- Gerealiseerde meer- en minwaarden: de gerealiseerde meer- en minwaarden worden weergegeven in de rubriek "resultaat verkoop vastgoedbeleggingen".
- Niet-gerealiseerde meer- en minwaarden (waardering tegen de reële waarde): de schommelingen van de reële waarde van de portefeuille zijn volledig opgenomen in de resultatenrekening onder de rubriek "variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen".
- Commissies betaald aan vastgoedagenten en andere transactiekosten: de commissies in verband met de verkoop van gebouwen worden afgetrokken van de verkregen prijs ter bepaling van de gerealiseerde meer- of minwaarde die in het resultaat op de portefeuille verschijnt.

Verbintenissen en verhalen

De raad van bestuur waardeert de verbintenissen en verhalen tegen de nominale waarde van de juridische verbintenis zoals die in het contract voorkomt; bij gebrek aan nominale waarde of voor de grensgevallen, worden zij pro memoria vermeld.

Groepsverzekeringen

De contracten die Aedifica heeft afgesloten in het kader van de groepsverzekering zijn van het type "toegezegde bijdrage". Deze contracten zijn in toelichting 39 geanalyseerd.

Toelichting 3: Operationele segmenten

Toelichting 3.1: Voor te stellen segmenten

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

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

Deze segmentatie is consistent met de organisatorische structuur van de groep en de interne rapportering bestemd voor de hoogst geplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt, zoals gedefinieerd door IFRS 8. De boekhoudkundige methoden in toelichting 2 worden gebruikt voor de interne rapportering, en dus ook voor de segmentaire rapportering hieronder.

Alle opbrengsten zijn afkomstig van externe klanten die toegewezen zijn aan het land van verblijf van de vennootschap (België: 51.567 k€) met uitzondering van de opbrengsten die toegewezen zijn aan Duitsland (7.827 k€) en Nederland (428 k€), en alle vaste activa zijn gelegen in België, met uitzondering van 130.590 k€ gelegen in Duitsland en van 28.035 k€ in Nederland. In 2014/2015 waren alle opbrengsten afkomstig van externe klanten die toegewezen waren aan het land van verblijf van de vennootschap (België: 45.008 k€) met uitzondering van de opbrengsten die toegewezen zijn aan Duitsland (4.895 k€), en alle vaste activa waren gelegen in België, met uitzondering van 119.800 k€ gelegen in Duitsland.

Elke groep van entiteiten die onder een gezamenlijke controle staan, worden als eenzelfde klant beschouwd volgens de IFRS-norm 8. De opbrengsten afkomstig van transacties met deze klanten moeten gemeld worden indien ze 10% van de omzet overschrijden. Dit betreft:

- de 14 gebouwen die verhuurd worden (9 in België en 5 in Duitsland) door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Orpea, waarvan de huren 16% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2015/2016 voorstellen (11% in België en 4% in Duitsland; 2014/2015: 13% in België), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 18 gebouwen die verhuurd worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Senior Living Group (dochtervennootschap van de Korian-groep), waarvan de huren 14% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2015/2016 voorstellen (14% voor het vorige boekjaar), die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”,
- de 19 gebouwen die uitgbaat worden door juridische entiteiten gecontroleerd door de groep Armonea, waarvan de huren 23% van de totale huurinkomsten van het boekjaar 2015/2016 voorstellen (13% voor het vorige boekjaar, waaraan 8% moet worden toegevoegd voor de Soprim@-groep, die in 2015/2016 door de Armonea-groep werd overgenomen) die voorgesteld worden in het segment van de “huisvesting voor senioren”.

De vermelde huren vertegenwoordigen de omzet van de Vennootschap over het boekjaar en verschillen van de contractuele huurgelden (die de situatie voorstellen op het tijdstip van afsluiting van een boekjaar) op basis waarvan de analyses in het vastgoedverslag van het huidige jaarlijks financieel verslag uitgevoerd zijn (zie met name secties 3.7 en 3.8 van het vastgoedverslag).

Toelichting 3.2: gesegmenteerde informatie

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		2015					TOTAAL
		Huisvesting voor senioren	Appar-tements-gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	
SECTORAAL RESULTAAT							
I.	Huurinkomsten	34.082	11.949	3.986	0	-114	49.903
II.	Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1	-49	0	0	0	-50
Nettohuurresultaat		34.081	11.900	3.986	0	-114	49.853
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	30	2	0	0	32
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	547	884	145	235	0	1.811
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-547	-884	-145	-235	0	-1.811
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-74	-1.494	5	0	0	-1.563
Vastgoedresultaat		34.007	10.436	3.993	0	-114	48.322
IX.	Technische kosten	-35	-916	-18	-101	-1	-1.071
X.	Commerciële kosten	0	-492	0	0	0	-492
XI.	Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-124	-7	0	0	-131
XII.	Beheerkosten vastgoed	-133	-760	0	0	1	-892
XIII.	Andere vastgoedkosten	-11	-1.185	-19	-372	-1	-1.588
Vastgoedkosten		-179	-3.477	-44	-473	-1	-4.174
Operationeel vastgoedresultaat		33.828	6.959	3.949	-473	-115	44.148
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-92	-81	0	-5.296	114	-5.355
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten	134	66	0	29	0	229
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		33.870	6.944	3.949	-5.740	-1	39.022
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		694.467	214.461	72.696	-	-	981.624
Projectontwikkelingen		-	-	-	21.734	-	21.734
Vastgoedbeleggingen							1.003.358
Activa bestemd voor verkoop		1.805	0	0	-	-	1.805
Andere activa		-	-	-	15.121	-	15.121
Totaal activa							1.020.284
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN		0	-578	0	-92	0	-670
SECTORALE INVESTERINGEN							
Vastgoedbeleggingen in exploitatie		184.871	0	0	-	-	184.871
Projectontwikkelingen		-	-	-	1.526	-	1.526
Vastgoedbeleggingen		184.871	0	0	1.526	0	186.397
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE		640.638	201.688	70.978	-	-	913.304
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN		13.343	1.061	125	4.730	-	19.259
VERZEKERDE WAARDE		572.643	191.941	77.105	-	-	841.689
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE		5,9%	5,4%	6,2%	-	-	5,8%

*Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016					
	Huisvesting voor senioren	Appar-tements-gebouwen	Hotels en andere	Niet toewijsbaar	Transacties tussen segmenten*	TOTAAL
SECTORAAL RESULTAAT						
I. Huurinkomsten	44.033	11.828	4.080	0	-119	59.822
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0	0	0	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-6	-29	0	0	0	-35
Nettohuurresultaat	44.027	11.799	4.080	0	-119	59.787
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	25	0	0	0	25
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	983	1.043	38	0	0	2.064
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-983	-1.043	-38	0	0	-2.064
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-150	-1.310	6	0	0	-1.454
Vastgoedresultaat	43.877	10.514	4.086	0	-119	58.358
IX. Technische kosten	-110	-913	-18	-78	0	-1.119
X. Commerciële kosten	-24	-559	0	-1	0	-584
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	0	-113	-6	0	0	-119
XII. Beheerkosten vastgoed	-310	-676	0	-51	0	-1.037
XIII. Andere vastgoedkosten	-17	-1.201	-23	-11	0	-1.252
Vastgoedkosten	-461	-3.462	-47	-141	0	-4.111
Operationeel vastgoedresultaat	43.416	7.052	4.039	-141	-119	54.247
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-50	-84	0	-6.679	119	-6.694
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	33	37	3	-12	0	61
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	43.399	7.005	4.042	-6.832	0	47.614
ACTIVA VAN DE SEGMENTEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	835.300	219.332	71.657	-	-	1.126.289
Projectontwikkelingen	-	-	-	25.924	-	25.924
Vastgoedbeleggingen						1.152.213
Activa bestemd voor verkoop	4.621	0	0	-	-	4.621
Andere activa	-	-	-	16.328	-	16.328
Totaal activa						1.173.162
SECTORALE AFSCHRIJVINGEN	0	-575	0	-126	0	-701
SECTORALE INVESTERINGEN						
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	105.169	0	0	-	-	105.169
Projectontwikkelingen	-	-	-	5.089	-	5.089
Vastgoedbeleggingen	105.169	0	0	5.089	0	110.258
VASTGOEDBELEGGINGEN IN AANSCHAFFINGSWAARDE	755.662	201.688	70.978	-	-	1.028.328
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	17.589	338	-1.062	-6.090	-	10.775
VERZEKERDE WAARDE	809.808	241.990	76.269	-	-	1.128.067
BRUTORENDEMENT IN REËLE WAARDE	5,9%	5,3%	6,3%	-	-	5,8%

*Voornamelijk eliminatie van de interne huur voor de kantoren van de vennootschap.

Toelichting 4: Huurinkomsten

(x 1.000 €)	2016	2015
Huur	59.781	49.844
Gegarandeerde inkomsten	0	0
Huurkortingen	-22	-23
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	63	82
TOTAAL	59.822	49.903

Alle verhuringen van gebouwen zijn operationele leases.

De stijging van de huurinkomsten vloeit voort uit de groei van de portefeuille tijdens de boekjaren 2015/2016 en 2014/2015.

Het door IAS 17 vereiste overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases (per vervaldag) wordt geschat op basis van de volgende hypothesen (die zeer voorzichtig zijn):

- Residentiële huurcontracten: opzegging van alle contracten op 1 juli 2016 met een gemiddelde opzeggingsvergoeding van anderhalve maand.
- Commerciële en kantoorhuurcontracten: opzegging bij de volgende opzeggingsmogelijkheid, gemiddeld na anderhalf jaar.
- Huurcontracten op lange termijn (rusthuizen, hotels): geen inflatie.

Het overzicht van toekomstige minimale leasebetalingen onder niet-opzegbare operationele leases is het volgende:

(x 1.000 €)	2016	2015
Op hoogstens één jaar	57.621	49.573
Op meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	218.316	185.327
Op meer dan vijf jaar	995.337	883.244
TOTAAL	1.271.274	1.118.144

De huurinkomsten bevatten voorwaardelijke leasebetalingen ten bedrage van 84 k€ (30 juni 2015: 41 k€).

Toelichting 5: Met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Te betalen huur op gehuurde activa	-20	-17
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-15	-33
TOTAAL	-35	-50

Toelichting 6: Recuperatie van vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Verkregen vergoedingen op huurschade	25	32
TOTAAL	25	32

Toelichting 7: Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1.000 €)	2016	2015
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.170	785
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	894	1.026
TOTAAL	2.064	1.811

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

Aedifica heeft geen materiële bedragen ten laste genomen met betrekking tot huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur die een specifieke vermelding vereisen.

Toelichting 9: Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

(x 1.000 €)	2016	2015
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.170	-785
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-894	-1.026
TOTAAL	-2.064	-1.811

Toelichting 10: Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

(x 1.000 €)	2016	2015
Reiniging	-274	-332
Energie	-307	-318
Afschrijving van meubelen	-539	-569
Personeelskosten	-247	-260
Andere	-87	-84
TOTAAL	-1.454	-1.563

Toelichting 11: Technische kosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Recurrente technische kosten		
Herstellingen	-338	-369
Verzekeringspremies	-95	-81
Personeelskosten	-386	-383
Onderhoud	-126	-110
Erelonen experts	-174	-128
TOTAAL	-1.119	-1.071

Toelichting 12: Commerciële kosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Makelaarscommissies	-263	-244
Publiciteit	-191	-227
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-49	-14
Andere	-81	-7
TOTAAL	-584	-492

Toelichting 13: Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen

(x 1.000 €)	2016	2015
Kosten	-119	-131
TOTAAL	-119	-131

Toelichting 14: Beheerkosten vastgoed

(x 1.000 €)	2016	2015
Externe beheervergoedingen	-165	-118
(Interne) beheerkosten van het patrimonium	-872	-774
TOTAAL	-1.037	-892

Toelichting 15: Andere vastgoedkosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Onroerende voorheffing en andere taksen	-1.252	-1.588
TOTAAL	-1.252	-1.588

Er zijn geschillen met betrekking tot door Aedifica betwiste gemeentelijke belastingen. De betwiste bedragen werden ten laste genomen en betaald.

Toelichting 16: Algemene kosten van de vennootschap

(x 1.000 €)	2016	2015
Advocaten/notarissen	-306	-337
Auditors	-126	-72
Vastgoedexperts	-671	-599
IT	-131	-139
Verzekeringen	-65	-56
Public relations, communicatie, marketing, reclame	-339	-258
Bestuurders en uitvoerend management	-1.987	-1.577
Personeelskosten	-1.214	-1.038
Afschrijvingen op andere vaste activa	-162	-101
Taksen	-575	-418
Andere	-1.118	-760
TOTAAL	-6.694	-5.355

Toelichting 17: Andere operationele opbrengsten en kosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Vergoedingen bij schadegevallen	27	6
Andere	34	223
TOTAAL	61	229

Toelichting 18: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	2016	2015
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	2.656	15.943
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-1.925	-15.515
TOTAAL	731	428

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 €)	2016	2015
Positieve variaties	22.396	34.209
Negatieve variaties	-11.621	-14.950
TOTAAL	10.775	19.259
bestaande uit: vastgoedbeleggingen in exploitatie	16.865	14.529
projectontwikkelingen	-6.090	4.730

Toelichting 21: Financiële opbrengsten

(x 1.000 €)	2016	2015
Geïnde interesten	59	31
Andere	224	447
TOTAAL	283	478

De financiële opbrengsten van 2015/2016 omvatten niet-recurrente opbrengsten van 0,1 miljoen €, die de vergoeding vertegenwoordigen die Aedifica ontving naar aanleiding van de inbrengen in natura van 17 december 2015 en 24 maart 2016 ter vergoeding voor de toekenning van het volledig dividendrecht voor het boekjaar 2015/2016 aan de aandelen die die dag werden uitgegeven.

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.

Toelichting 22: Netto-interestkosten

(x 1.000 €)	2016	2015
Nominale interestlasten op leningen	-5.580	-6.753
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.440	-3.566
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	-3.255	-3.186
Subtotaal	-6.695	-6.752
Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IRFS	0	1
Subtotaal	0	1
Interesten vervat in de kost van de betrokken activa	372	675
Andere interestkosten	-1	-4
TOTAAL	-11.904	-12.833

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 €)	2016	2015
Bankkosten en andere commissies	-1.049	-746
Andere	-38	-46
TOTAAL	-1.087	-792

Toelichting 24: Vennootschapsbelasting

(x 1.000 €)	2016	2015
Moedervenootschap		
Resultaat voor belastingen	41.009	39.848
Resultaat vrijgesteld van belasting dankzij het GVV-regime	-41.009	-39.848
Belastbaar resultaat in België als gevolg van verworpen uitgaven	381	264
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting aan het tarief van 33,99%	-130	-90
Correctie Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting van vorig boekjaar	-1	0
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-213	-180
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	108	142
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-432	-276
Subtotaal	-668	-404
Dochterondernemingen		
Belgische verschuldigde en verrekenbare belasting	-147	-100
Buitenlandse verschuldigde en verrekenbare belasting	-90	-6
Buitenlandse uitgestelde belastingen: herkomsten	802	0
Buitenlandse uitgestelde belastingen: afwikkelingen	-358	-261
Subtotaal	207	-367
TOTAAL	-461	-771

De belastingen bestaan uit verschuldigde en verrekenbare belastingen en uitgestelde belastingen.

De verschuldigde en verrekenbare belastingen omvatten voornamelijk de Belgische belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica (de GVV's genieten een specifiek fiscaal statuut, waardoor ze enkel belast worden op de verworpen uitgaven, zoals voornamelijk gewestbelastingen, wagenkosten, representatiekosten, sociale kosten, giften, enz.), de belasting op winst die in het buitenland werd behaald en de belasting op de winst van geconsolideerde dochterondernemingen.

De uitgestelde belastingen vloeien voort uit de boeking tegen hun reële waarde van gebouwen in het buitenland in overeenstemming met de IAS 40-norm. Deze uitgestelde belastingen (die geen kasstroom zijn, m.a.w. non cash) zijn dus niet opgenomen in het resultaat vóór variaties in reële waarde (zie toelichting 54).

Toelichting 25: Exit taks

Aedifica heeft geen exit taks in resultaat geboekt.

Toelichting 26: Resultaat per aandeel

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

	2016	2015
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) (x 1.000 €)	40.266	45.165
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	14.122.758	10.658.981
Gewone EPS (in €)	2,85	4,24
Verwaterde EPS (in €)	2,85	4,24

Het resultaat vóór variaties in reële waarde is een prestatie-indicator die niet gedefinieerd is door de IFRS-normen. Aedifica maakt gebruik van dit begrip om de operationele en financiële prestaties te volgen. Het resultaat vóór IAS 39 en IAS 40 is gelijk aan het nettoresultaat (aandeelhouders van de groep) na uitsluiting van alleen de variaties van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (en de betreffende bewegingen van uitgestelde belastingen) en van de indekkingsinstrumenten. De definitie van het resultaat vóór variaties in reële waarde zoals weergegeven door Aedifica kan verschillen van gelijkaardige waarderingen van andere vennootschappen.

Het wordt als volgt berekend:

(x 1.000 €)	2016	2015
Nettoresultaat (aandeelhouders van de groep)	40.266	45.165
Min: Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-10.775	-19.259
Min: Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (zie toelichting 18)	-731	-428
Min: Uitgestelde belastingen (zie toelichting 54)	-120	395
Min: Variaties in reële waarde van financiële activa en passiva (zie toelichting 47)	5.685	-374
Afrondingsverschil	1	-1
Resultaat vóór variaties in reële waarde (vóór gerealiseerde meerwaarden)	34.326	25.498
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop voor de periode	14.122.758	10.658.981
EPS vóór variaties in reële waarde (vóór gerealiseerde meerwaarden - in €)	2,43	2,39

Toelichting 27 : Goodwill

(x 1.000 €)	2016	2015
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen bij het begin van het boekjaar	0	0
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.856	1.856
Wijzigingen tijdens het boekjaar	0	0
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.856	1.856
bestaande uit: brutowaarde	1.856	1.856
gecumuleerde bijzondere waardevermindingsverliezen	0	0

De goodwill is afkomstig van de verwerving van een vennootschap die gespecialiseerd is in de verhuur van gemeubelde appartementen.

Overeenkomstig de vereisten van IAS 36 "Bijzondere waardevermindering van activa" heeft de groep de boekwaarde van voornamelijk de goodwill aan een onderzoek onderworpen. Deze goodwill is afkomstig van de verwerving van de onderneming Ixelinvest, eigenaar van het Complex Opperstraat, waar Aedifica appartementen verhuurt. Dit is de kasstroom generende eenheid voor de behoeften van de waardetest.

Deze waardetest op basis van de berekening van de bedrijfswaarde werd uitgevoerd om te verzekeren dat de boekwaarde van de activa van de kasstroom generende eenheid (gebouwen met een reële waarde van 31 miljoen €, meubels voor een boekwaarde van minder dan één miljoen € en goodwill voor een boekwaarde van minder dan 2 miljoen €, hetzij 33 miljoen € in totaal) niet hoger is dan de realiseerbare waarde, zijnde de hoogste waarde van (i) de reële waarde minus de verkoopkosten en (ii) de bedrijfswaarde (geschat op 70 miljoen €).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde heeft de groep de contante waarde van de geraamde toekomstige thesauriestromen die zouden kunnen voortvloeien uit het constante gebruik van de activa berekend en heeft daarbij een verdisconteringsvoet voor belastingen van 3% gebruikt. De gebruikte verdisconteringsvoet is gebaseerd op de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal met bijhorende aanpassing voor de relevante risico's en kan van jaar tot jaar variëren afhankelijk van de marktindicatoren. Geraamde toekomstige thesauriestromen zijn gebaseerd op langetermijnplannen (5 jaar) met extrapolaties voor de komende jaren op basis van groeipercentages op lange termijn (1,5%), in overeenstemming met de inflatieverwachtingen.

Toekomstige thesauriestromen zijn ramingen die waarschijnlijk herzien zullen worden in toekomstige boekjaren als de onderliggende veronderstellingen veranderen. De belangrijkste veronderstellingen die de waarde van de goodwill ondersteunen, bevatten langetermijninterestvoeten en andere marktgegevens, die in de bovenvermelde verdisconteringsvoet verwerkt zijn. In het geval dat die veronderstellingen ongunstig variëren in de toekomst, zou de bedrijfswaarde van de goodwill kunnen verminderen en lager worden dan de boekwaarde. Op basis van de actuele waarderingen blijkt er voldoende ruimte (geschat op 37 miljoen €) te zijn om een normale variatie (ongeveer 1,5%) van de verdisconteringsvoet te kunnen absorberen. Daarboven zou het kunnen dat een waardeverlies op de goodwill moet worden geboekt.

Toelichting 28: Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa hebben alle een beperkte levensduur. Het betreft voornamelijk computersoftware. De afschrijvingen worden in het resultaat op de lijn "algemene lasten" opgenomen.

(x 1.000 €)	2016	2015
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	402	305
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-300	-284
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	102	21
Toevoegingen: apart verworven elementen	67	97
Afschrijvingen	-50	-16
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	119	102
bestaande uit: brutowaarde	468	402
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindingsverliezen	-350	-300

Toelichting 29: Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 €)	Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Projectontwikkelingen	TOTAAL
BOEKWAARDE OP 1/07/2014	765.789	19.191	784.980
Verwervingen	184.871	1.526	186.397
Verkoop	-15.139	0	-15.139
Geactiveerde interestlasten	0	675	675
Geactiveerde personeelskosten	0	20	20
Andere geactiveerde kosten	3.353	25.618	28.971
In exploitatie opgenomen	30.026	-30.026	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	14.529	4.730	19.259
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-1.805	0	-1.805
BOEKWAARDE OP 30/06/2015	981.624	21.734	1.003.358
BOEKWAARDE OP 1/07/2015	981.624	21.734	1.003.358
Verwervingen	105.169	5.089	110.258
Verkoop	-1.925	0	-1.925
Geactiveerde interestlasten	0	372	372
Geactiveerde personeelskosten	0	28	28
Andere geactiveerde kosten	6.532	25.631	32.163
In exploitatie opgenomen	20.840	-20.840	0
Variatie van de reële waarde (zie toelichting 20)	16.865	-6.090	10.775
Andere elementen in resultaat genomen	0	0	0
Overdracht naar eigen vermogen	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	-2.816	0	-2.816
BOEKWAARDE OP 30/06/2016	1.126.289	25.924	1.152.213

De reële waarde wordt ondersteund door marktgegevens en is gebaseerd op een waardering uitgevoerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen met een relevante en erkende beroepskwalificatie en die beschikken over recente ervaring met betrekking tot de ligging en de aard van de vastgoedbeleggingen in het bezit van Aedifica. Alle vastgoedbeleggingen situeren zich in België, in Duitsland en in Nederland.

De portefeuille van vastgoedbeleggingen in exploitatie wordt op 30 juni 2016 gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen tegen de reële waarde. De gemiddelde kapitalisatievoet die toegepast wordt op de contractuele huurgelden bedraagt 5,80% (volgens de evaluatiemethodes – 1^{ste} bullet – in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2015/2016). Een stijging van 0,10% van deze kapitalisatievoet zou resulteren in een negatieve variatie van 19 miljoen € van de reële waarde op deze portefeuille.

De projectontwikkelingen worden beschreven in het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016.

De activa bestemd voor verkoop (opgenomen op lijn II.A. van de actiefzijde van de balans) bedraagt 4,6 miljoen € op 30 juni 2016. Het betreft assistentiewoningen (huisvesting voor senioren) gelegen in Tienen en Aarschot (zie sectie 2.1.7. van het geconsolideerd beheersverslag) die als niet-strategische activa worden beschouwd.

De acquisities van het boekjaar zijn in het geconsolideerd beheersverslag van dit jaarlijks financieel verslag 2015/2016 voorgesteld.

Alle vastgoedbeleggingen worden beschouwd als “niveau 3” op de schaal van de reële waarde die wordt gedefinieerd door IFRS 13. Deze schaal telt drie niveaus: Niveau 1: prijzen genoteerd op de activamarkten; Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; Niveau 3: niet-waarneembare gegevens. Tijdens het boekjaar 2015/2016 waren er geen overdrachten tussen niveaus 1, 2 en 3.

De evaluatiemethodes (benadering door kapitalisatie en benadering door actualisatie van de financiële stromen) zijn vermeld in sectie 1.12 van de permanente documenten van dit jaarlijks financieel verslag 2015/2016.

De voornaamste kwantitatieve informatie over de waardering van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen die zijn gebaseerd op niet-waarneembare gegevens (niveau 3) en die hieronder zijn weergegeven, zijn uittreksels uit de rapporten van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2016 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren	839.921	DCF	GHW / m ²	76	331	139
			Inflatie	1,0%	1,9%	1,3%
			Actualisatiegraad	4,9%	7,3%	5,7%
			Resterende duur (jaar)	3	29	23
Appartementsgebouwen	219.332	kapitalisatie	GHW / m ²	69	175	119
			Kapitalisatiegraad	4,7%	8,4%	5,5%
			Hotels en andere	71.657	DCF	GHW / m ²
Inflatie	1,3%	2,0%	1,7%			
Actualisatiegraad	5,9%	7,8%	7,2%			
Resterende duur (jaar)	21	32	27			
		kapitalisatie	GHW / m ²	86	165	131
			Kapitalisatiegraad	3,4%	7,5%	5,3%
			Projectontwikkelingen	25.924	DCF	GHW / m ²
Inflatie	1,3%	1,3%	1,3%			
Actualisatiegraad	5,1%	5,7%	5,3%			
Resterende duur (jaar)	20	27	25			
Totaal	1.156.834					

Types activa	Reële waarde op 30 juni 2015 (x 1.000 €)	Evaluatiemethode	Niet-waarneembare gegevens	Min	Max	Gewogen gemiddelde
Huisvesting voor senioren	696.272	DCF	GHW / m ²	76	218	193
			Inflatie	1,0%	1,6%	1,1%
			Actualisatiegraad	4,7%	6,9%	5,6%
			Resterende duur (jaar)	4	28	24
Appartementsgebouwen	214.461	kapitalisatie	GHW / m ²	68	201	132
			Kapitalisatiegraad	4,6%	8,8%	5,6%
Hotels en andere	72.696	DCF	GHW / m ²	79	125	98
			Inflatie	1,1%	2,0%	1,7%
			Actualisatiegraad	5,7%	8,1%	7,1%
			Resterende duur (jaar)	22	33	28
		kapitalisatie	GHW / m ²	86	165	131
			Kapitalisatiegraad	3,3%	7,4%	5,2%
			Projectontwikkelingen	21.734	DCF	GHW / m ²
Inflatie	1,0%	1,0%	1,0%			
Actualisatiegraad	4,7%	6,2%	5,5%			
Resterende duur (jaar)	27	27	27			
Totaal	1.005.163					

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen die benoemd zijn door de vennootschap. Deze verslagen zijn gebaseerd op:

- door de vennootschap aangebrachte informatie zoals de contractuele huurgelden, de huurcontracten, de investeringsbudgetten, enz. Deze gegevens worden ontleend aan het informatiesysteem van de vennootschap en zijn daardoor onderworpen aan haar omgeving voor interne controle;
- veronderstellingen en evaluatiemodellen die ontwikkeld zijn door de onafhankelijke experts op basis van hun professioneel oordeel en hun marktkennis.

De verslagen van de onafhankelijke experts worden nagekeken door de Valuation & Asset Manager, de Control Manager en de effectieve leiders van de vennootschap. Dit houdt een nazicht in van de variaties in de reële waarde sinds de vorige balans. Wanneer de effectieve leiders van mening zijn dat de verslagen van de onafhankelijke experts coherent zijn, worden ze voorgelegd aan het auditcomité. Na gunstig advies van het auditcomité worden deze verslagen voorgelegd aan de raad van bestuur.

De gevoeligheid van de reële waarde voor een variatie van de voornaamste hierboven vermelde niet-waarneembare gegevens wordt over het algemeen als volgt voorgesteld (indien alle parameters gelijk blijven):

Niet-waarneembare gegevens	Effect op de reële waarde	
	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven daalt	ingeval de waarde van het niet-waarneembare gegeven stijgt
GHW / m ²	negatief	positief
Kapitalisatiegraad	positief	negatief
Inflatie	negatief	positief
Actualisatiegraad	positief	negatief
Resterende duur (jaar)	negatief	positief

Deze niet-waarneembare gegevens kunnen overigens onderling verbonden zijn omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden.

Toelichting 30: Projectontwikkelingen

Deze toelichting is zonder voorwerp sinds de toepassing van de verbetering van de IAS-norm 40 "Vastgoedbeleggingen" op 1 juli 2009. De variaties inzake projectontwikkelingen zijn opgenomen in toelichting 29. De projectontwikkelingen zijn tevens beschreven in sectie 4.2. van het vastgoedverslag van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016.

Toelichting 31: Andere materiële vaste activa

(x 1.000 €)	2016	2015
Brutobedrag bij het begin van het boekjaar	5.531	5.080
Gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen bij het begin van het boekjaar	-3.697	-3.169
Boekwaarde bij het begin van het boekjaar	1.834	1.911
Toevoegingen	442	577
Vervreemdingen	0	0
Afschrijvingen	-652	-654
BOEKWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.624	1.834
bestaande uit: brutowaarde	5.972	5.531
gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardevermindervingsverliezen	-4.348	-3.697

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

Toelichting 32: Financiële vaste activa en andere langlopende financiële verplichtingen

(x 1.000 €)	2016	2015
Leningen en vorderingen		
Borgstellingen	0	0
Andere langlopende vorderingen	298	349
Activa aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	496	1.048
Andere		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	0	0
TOTAAL VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	794	1.397
Verplichtingen aan reële waarde via resultaat		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-22.361	-18.383
Andere	-1.327	-1.270
Andere langlopende financiële verplichtingen		
Indekkingsinstrumenten (zie toelichting 33)	-23.694	-19.667
TOTAAL VAN DE ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	-47.382	-39.320

De andere langlopende vorderingen (die deel uitmaken van de categorie “leningen en vorderingen” volgens IAS 39) produceren interesten en zullen in de volgende boekjaren gerecupereerd worden.

De activa en verplichtingen aan reële waarde via resultaat bestaan voornamelijk uit indekkingsinstrumenten waarop hedge accounting (volgens IAS 39) niet toegepast is. Ze vertegenwoordigen economische dekkingen tegen risico's met betrekking tot interestvoeten. De andere indekkingsinstrumenten voldoen aan de criteria van IAS 39 om hedge accounting toe te passen. De intereststromen en de variaties van de reële waarde van alle dekkingen worden vermeld in toelichting 22 en 47.

De andere verplichtingen aan reële waarde via resultaat (1.327 k€) omvatten de verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie toelichtingen 47 en 56).

Toelichting 33: Indekkingsinstrumenten

1. Algemeen kader

Om het renterisico te beperken, heeft Aedifica dekkingen genomen waarbij de schuld tegen een variabele rentevoet wordt omgezet in een schuld tegen een vaste rentevoet of met een bovengrens (“cash flow hedges”). Alle dekkingen (interest rate swaps of “IRS”, caps en collars) hebben betrekking op bestaande of zeer waarschijnlijke risico's. De indekkingsinstrumenten zijn hetzij derivaten die aan de strikte criteria van IAS 39 voor de toepassing van hedge accounting voldoen, hetzij derivaten die niet voldoen aan die strikte criteria, maar economische dekkingen leveren tegenover risico's met betrekking tot rentevoeten. Alle dekkingen zijn afgesloten in het kader van het in toelichting 44 beschreven financiële risicobeheer. De reële waarde van de instrumenten wordt door de banken berekend op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige thesauriestromen. Deze reële waarde wordt toegepast conform IFRS 13 om het eigen kredietrisico (“debit valuation adjustment” of “DVA”) en de kredietwaardering van de tegenpartij (“credit valuation adjustment” of “CVA”) weer te geven. Het overzicht van de dekkingen wordt hierbij verstrekt.

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2015	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS*	10.356	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.398
IRS*	27.779	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.520
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.925
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.438
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.667
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-3.015
Cap	25.000	3/11/2014	3	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	8
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.631
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	8
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-1.946
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.674
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-362
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	284
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	748
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.003
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-470
Cap	40.000	1/09/2014	1	1	-	0,05	0
TOTAAL	513.135						-37.001

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

INSTRUMENT Overzicht op 30 juni 2016	Referentiebedragen (x 1.000 €)	Begin	Frequentie (maanden)	Duur (jaren)	Eerste mogelijke datum om de call uit te oefenen	Rentevoet in het slechtste geval (in %)	Reële waarde (x 1.000 €)
IRS*	10.175	1/04/2011	3	32	-	4,89	-6.957
IRS*	26.796	31/07/2014	3	29	-	4,39	-13.585
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.377
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.772
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.907
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.919
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-2.351
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.945
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-329
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	23
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	86
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.219
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-391
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-4.303
Cap	8.000	6/06/2016	1	1	-	0,00	0
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	72
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	114
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	201
TOTAAL	604.971						-45.559

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

Het totale referentiebedrag van 605 miljoen € dat in de tabel hierboven vermeld is, wordt als volgt verdeeld:

- lopende instrumenten: 222 miljoen €;
- lopende en "out of the money" instrumenten (caps): 158 miljoen €;
- instrumenten met uitgestelde inwerkingtreding: 225 miljoen €.

De som van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten van de tabel hierboven (- 45.559 k€) wordt als volgt verdeeld: 496 k€ wordt op lijn I.E. van de actiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld (zie toelichting 32) en 46.055 k€ wordt op lijn I.C.a. van de passiefzijde van de geconsolideerde balans vermeld. Rekening houdend met de boekwaarde van de betaalde premies op de caps (1.848 k€) bedraagt de IAS 39-impact op het eigen vermogen van de vennootschap - 47.407 k€.

2. Derivaten waarop hedge accounting van toepassing is

(x 1.000 €)	2016	2015
Variatie van de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten		
Bij het begin van het boekjaar	-19.667	-19.484
Variatie van het effectieve deel van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten (niet-ervallen interesten)	-10.416	-6.454
Transfers naar resultatenrekening van vervallen interesten uit indekkingsinstrumenten	6.523	6.271
Transfers naar resultatenrekening m.b.t. beëindigde indekkingen	0	0
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-23.560	-19.667

De in eigen vermogen geboekte bedragen zullen in het financiële resultaat opgenomen worden naargelang de betaling van de interesten van de gedekte schuld tussen 1 juli 2016 en 31 juli 2043.

Op balansdatum bevat het eigen vermogen het effectieve deel (volgens IAS 39) van de variatie van de reële waarde (-3.893 k€) van de financiële instrumenten die overeenstemmen met de derivaten waarvoor hedge accounting mag worden toegepast, en het niet-effectieve deel van het boekjaar 2014/2015 (geen last) dat in 2015/2016 ingevolge een beslissing die door de gewone algemene vergadering van oktober 2015 gestemd werd. Deze derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 13p81. Het niet-effectieve deel bedraagt 135 k€ in 2015/2016. De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven.

3. Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is

Het financieel resultaat bevat een last van 5.456 k€ (30 juni 2015: een opbrengst van 461 k€) die de variatie voorstelt van de reële waarde van de derivaten waarvoor hedge accounting (volgens IAS 39, zoals vermeld in het algemeen kader hierboven) niet van toepassing is (zie toelichting 47). Deze derivaten zijn derivaten van "niveau 2", volgens IFRS 13p81. Het financieel resultaat bevat eveneens de afschrijving van de premies die betaald werden bij de intekening op de caps ten bedrage van 238 k€ (30 juni 2015: 291 k€).

De intereststromen die voortvloeien uit de indekkingen worden in toelichting 22 weergegeven, terwijl de in het resultaat opgenomen variaties van de reële waarde in toelichting 47 worden vermeld.

4. Gevoeligheid

De reële waarde van de indekkingsinstrumenten is onderhevig aan de evolutie van de rentevoeten op de financiële markten. Deze evolutie verklaart grotendeels de variatie van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten tussen 1 juli 2015 en 30 juni 2016. Dit leidde tot een last van 5.590 k€ geboekt in resultatenrekening en tot een last van 13.893 k€ geboekt in het eigen vermogen.

Een verandering van de rentecurve zou een invloed hebben op de reële waarde van de instrumenten waarop overeenkomstig IAS 39 hedge accounting wordt toegepast, en dus op het eigen vermogen (lijn "I.C.d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS"). Indien alle overige factoren gelijk blijven, zou een stijging van 10 basispunten van de rentevoeten op balansdatum een positieve impact hebben van 832 k€ (856 k€ op 30 juni 2015) op het eigen vermogen. Een vermindering van 10 basispunten zou een negatieve impact hebben voor hetzelfde bedrag. De invloed van een verandering van de rentevoeten op de reële waarde van de instrumenten waarop hedge accounting niet toegepast wordt, kan niet zo nauwkeurig bepaald worden, want deze derivaten kunnen opties bevatten, waarvan de reële waarde evolueert op een asymmetrische en niet-lineaire wijze die ook afhankelijk kan zijn van andere parameters (volatiliteit van de rentevoeten). De gevoeligheid van de "mark-to-market" van deze instrumenten voor een stijging van de rentevoeten met 10 basispunten werd geschat op een positief effect van 820 k€ (1.134 k€ op 30 juni 2015) op de resultatenrekening. Een vermindering van 10 basispunten van de rentevoeten zou in dezelfde mate een negatieve impact op de resultatenrekening hebben.

Toelichting 34: Handelsvorderingen

(x 1.000 €)	2016	2015
NETTO HANDELSVORDERINGEN	3.880	4.352

De inning van de handelsvorderingen is gepland binnen de 12 maanden. Hun boekwaarde benadert hun reële waarde en ze brengen geen interest op.

Het kredietrisico voor de handelsvorderingen is beperkt als gevolg van het gediversifieerde cliënteel en van de door de huurders verleende garanties (2016: 23,6 miljoen €; 2015: 20,0 miljoen €). De bedragen in de balans zijn netto na waardeverminderingen op dubieuze vorderingen. Het maximale kredietrisico is de boekwaarde van de vorderingen in de balans.

De handelsvorderingen kunnen als volgt geanalyseerd worden:

(x 1.000 €)	2016	2015
Vervallen op minder dan 90 dagen	817	206
Vervallen op meer dan 90 dagen	458	130
Subtotaal	1.275	336
Niet-vervallen	2.718	4.128
Waardeverminderingen	-113	-112
BOEKWAARDE	3.880	4.352

De waardeverminderingen zijn op volgende wijze geëvolueerd:

(x 1.000 €)	2016	2015
Bij het begin van het boekjaar	-112	-227
Toevoegingen	-39	-58
Bestedingen	8	137
Terugnages	30	38
Fusies	0	-2
OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-113	-112

Toelichting 35: Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 €)	2016	2015
Belastingen	988	608
Andere	386	354
TOTAAL	1.374	962

De belastingvorderingen hebben voornamelijk betrekking op voorafbetalingen.

Toelichting 36: Kas en kasequivalenten

(x 1.000 €)	2016	2015
Korte termijnbeleggingen	0	0
Liquide middelen	4.947	3.598
TOTAAL	4.947	3.598

Kas en kasequivalenten zijn activa die interesten opbrengen tegen verschillende rentevoeten. De bedragen op 30 juni 2016 en op 30 juni 2015 waren direct opvraagbare deposito's. Gedurende het boekjaar waren er kortetermijnbeleggingen, voornamelijk voor periodes van één week tot één maand.

Toelichting 37: Overlopende rekeningen

(x 1.000 €)	2016	2015
Niet-ervallen vastgoedopbrengsten	738	563
Vooraf betaalde vastgoedkosten	320	347
Andere	0	0
TOTAAL	1.058	910

Toelichting 38: Eigen vermogen

Aedifica heeft drie kapitaal verhogingen uitgevoerd door middel van een inbreng in natura gedurende het boekjaar 2015/2016:

- 2 oktober 2015: kapitaalverhoging van ca. 1 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van het terrein waarop het woonzorgcentrum Heydeveld in Opwijk gesitueerd is, mogelijk heeft gemaakt.
- 17 december 2015: kapitaalverhoging uitgevoerd van ca. 6 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van de site van huisvesting voor senioren Prinsenhof in Beringen (Koersel) mogelijk heeft gemaakt.
- 24 maart 2016: kapitaalverhoging van ca. 1 miljoen € (uitgiftepremie inbegrepen) uitgevoerd door middel van een inbreng in natura die de acquisitie van het terrein waarop de site van huisvesting voor senioren Poortvelden in Aarschot gesitueerd is, mogelijk heeft gemaakt.

Het kapitaal is op de volgende manier geëvolueerd sinds het begin van het boekjaar:

	Aantal aandelen	Bedrag (x 1.000 €)
Situatie bij het begin van het vorige boekjaar	10.249.117	270.451
Kapitaalverhogingen	3.796.814	100.190
Situatie op het einde van het vorige boekjaar	14.045.931	370.641
Kapitaalverhoging van 2 oktober 2015	19.856	524
Kapitaalverhoging van 17 december 2015	104.152	2.748
Kapitaalverhoging van 24 maart 2016	22.093	583
Situatie op het einde van het boekjaar	14.192.032	374.496

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).

Sinds 18 december 2015 bezit geen enkele aandeelhouder meer dan 5% van de aandelen. De free float bedraagt dus 100%. De kennisgevingen alsook de controlelijnen zijn op de website van Aedifica terug te vinden. De vennootschap heeft geen kennisgeving in het kader van de transparantiewetgeving ontvangen na 18 december 2015.

Alle 14.192.032 aandelen die waren uitgegeven op 30 juni 2016, zijn genoteerd op Euronext Brussels (continuumarkt), met uitzondering van de 19.856 aandelen die op de beurs genoteerd zullen worden na onthechting van de coupon met betrekking tot het boekjaar 2015/2016 die in principe op 2 november 2016 plaats zal vinden.

De kapitaalverhogingen worden beschreven in de "permanente documenten" van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016. 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 74.230 k€ 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 14 december 2015. 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 71 miljoen € op 30 juni 2016.

De raad van bestuur heeft de uitkering van een dividend voorgesteld voor een bedrag van 2,10 € bruto per aandeel, hetzij een totaal dividend van 29.793 k€.

Rekening houdend met het koninklijk besluit van 13 juli 2014 bedragen op 30 juni 2016 de beschikbare (statutaire) reserves die berekend zijn in overeenstemming met artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen 12.848 k€ na de uitkering voorgesteld hierboven (2015: 10.801 k€). De details van de berekeningen zijn opgenomen in de toelichting van de verkorte statutaire jaarrekening in bijlage.

Aedifica beschouwt als kapitaal in de zin van IAS 1p134 de som van het eigen vermogen. Het niveau van dit kapitaal wordt op basis van de geconsolideerde schuldratio opgevolgd (berekend in overeenstemming met KB 13 juli 2014 - zie toelichting 52). Deze ratio mag niet meer dan 60 % bedragen volgens de met de banken afgesloten overeenkomsten (zie toelichtingen 40 en 44). Dit kapitaal wordt opgevolgd met het oog op de continuïteit van de bedrijfsactiviteiten en de financiering van de groei.

Toelichting 39: Voorzieningen

In België financiert Aedifica verschillende pensioenregelingen op basis van vaste bijdragen die open staan voor nieuwe begunstigden. Het betreft pensioenregelingen op basis van kapitalisatie voor alle begunstigden, nl. voor arbeiders, bedienden en de leden van het directiecomité (effectieve leiders). Deze regelingen worden beheerd via groepsverzekeringen die rendementen garanderen. Deze regelingen omvatten geen persoonlijke bijdragen van de begunstigden.

Op 23 oktober 2015 heeft de Belgische regering het voorstel van de "Groep van 10" betreffende het gewaarborgde rendement op regelingen op basis van vaste bijdragen officieel goedgekeurd; de nieuwe wet dd. 18 december 2015 werd op 24 december 2015 gepubliceerd. Voor de klassieke "tak 21" verzekeringscontracten wordt het nieuwe gewaarborgde rendement toegekend op toekomstige bijdragen (van de werknemer en van de werkgever), en dit vanaf 1 januari 2016. Het vorige gewaarborgde rendement (3,25% op de bijdragen van de werknemer en 3,75% op de bijdragen van de werkgever) blijft echter van toepassing op de verworven minimumreserve op 31 december 2015. Het nieuwe gewaarborgde rendement is gebaseerd op de Belgische Staatsobligaties op 10 jaar (OLO 10) met een minimum van 1,75% en een maximum van 3,75%. Op dit ogenblik is het minimum rendement van 1,75% van toepassing sinds 1 januari 2016. Dit zou een passief in de balans van de werkgever kunnen veroorzaken. Deze rendementsverplichting is niet van toepassing op de pensioenregeling voor de leden van het directiecomité.

De verplichtingen in het kader van pensioenregelingen op basis van vaste bijdragen stemmen overeen met het maximumbedrag tussen de huidige rekeningen en de rekeningen die werden berekend met de minimale rendementswaarborg, bepaald in functie van de individuen (benadering van intrinsieke waarde). Onder deze regelingen bezat Aedifica op 30 juni 2016 geëxternaliseerde activa van 240 k€. Tijdens het boekjaar 2016/2017 zal de verwachte bijdrage voor deze regelingen ongeveer 97 k€ bedragen. Een actuariële evaluatie (benadering van intrinsieke waarde) heeft aangetoond dat er geen enkele nettoactief of -passief moest worden opgenomen in de balans voor deze regelingen op 30 juni 2016.

Vermits de interestvoeten die door de verzekeraars worden gewaarborgd sinds 2013 gedaald zijn tot onder het niveau van 3,25%, bestaat er een risico van toekomstige onderfinanciering, dat weliswaar beperkt is ten opzichte van de geëxternaliseerde activa.

De ten laste genomen bedragen voor de voordelen op lange termijn toegekend aan de leden van het directiecomité zijn voorgesteld in het remuneratieverslag van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016.

Gedurende het boekjaar 2015/2016 werd er een aanvullende regeling op basis van vaste bijdragen opgericht in Duitsland. Voor deze regeling dient er geen provisie te worden opgenomen gezien het volgens IAS 19 niet gaat over een "te bereiken doel" regeling, in tegenstelling tot de bovenvermelde regelingen op basis van vaste bijdragen in België.

Toelichting 40: Financiële schulden

(x 1.000 €)	2016	2015
Langlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	447.721	340.752
Kortlopende financiële schulden		
Bankinstellingen	31.027	25.897
TOTAAL	478.748	366.649

De verhoging van de financiële schulden komt van de stijging van de groei van de vastgoedportefeuille gedurende het boekjaar 2015/2016.

Aedifica beschikt op 30 juni 2016 over bevestigde kredieten (voorgesteld op de lijnen “kortlopende financiële schulden” en “langlopende financiële schulden”, en die behoren tot de categorie “financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs”) verleend door tien banken (Bank für Sozialwirtschaft, Bank Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France Europe, Deutsche Postbank, Förde Sparkasse, ING en KBC Bank) van 753 miljoen €.

- Aedifica kan 699 miljoen € gebruiken volgens haar behoeften op voorwaarde dat de schuldratio niet hoger is dan 60% en op voorwaarde dat andere covenants gerespecteerd worden (die in overeenstemming zijn met de algemene marktpraktijken voor zulke kredieten). Elke geldopname gebeurt in € voor een duur van maximaal 12 maanden, met een rentevoet met als referentie de geldende euribor.
- Aedifica beschikt hiernaast over afschrijfbaar investeringskredieten ten bedrage van 19 miljoen € met vaste rentevoet tussen 3,1% en 5,8%, en ten bedrage van 35 miljoen € met variabele rentevoet.

De gewogen gemiddelde kost inclusief kredietmarge en inbegrepen het effect van de indekkingsinstrumenten was 2,8% na activering van tussentijdse interesten (2,8% over het volledige boekjaar 2014/2015) of 2,9% voor activering van tussentijdse interesten (3,0% over het volledige boekjaar 2014/2015). Rekening houdend met de duur van de trekkingen met variabele rentevoet benadert de boekwaarde van de financiële schulden hun reële waarde (460 miljoen €). De toepassing van de indekkingen worden voorgesteld in toelichting 33. De reële waarde van de financiële schulden met vaste rentevoet (19 miljoen €) wordt geschat op 21 miljoen €.

Op 30 juni 2016 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 12 van de 15 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven. Zij voldoen aan de eisen van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de geregementeerde 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 €):

	Lijnen	Opname
— 2016/2017 :	30	30
— 2017/2018 :	92	60
— 2018/2019 :	131	111
— 2019/2020 :	80	80
— 2020/2021 :	91	66
— 2021/2022 :	95	75
— > 2022/2023 :	<u>234</u>	<u>58</u>
Totaal	753	480
Gemiddelde resterende duur (in jaren)	4,5	3,7

Toelichting 41: Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 €)	2016	2015
Exit taks	4.505	813
Andere		
Leveranciers	10.639	4.661
Huurders	1.370	1.408
Belastingen	1.174	1.513
Bezoldigingen en sociale lasten	1.010	880
Dividenden van de voorbije boekjaren	23	22
TOTAAL	18.721	9.297

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 €)	2016	2015
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	451	424
Gelopen niet-ervallen interesten	2.059	1.912
Andere niet-ervallen kosten	2.171	1.977
TOTAAL	4.681	4.313

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 €)	2016	2015
Reinigingskosten (zie toelichting 10)	-247	-260
Technische kosten (zie toelichting 11)	-386	-383
Commerciële kosten	-76	-51
Algemene kosten (zie toelichting 16)	-1.214	-1.038
Beheerkosten vastgoed (zie toelichting 14)	-872	-774
Geactiveerde kosten	-28	-20
TOTAAL	-2.823	-2.526

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

	2016	2015
Totaal exclusief studenten	44	35
Studenten	0	0
TOTAAL	44	35

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 2016 40,4% op statutair niveau en 42,5% 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). De schuldratio wordt maandelijks opgevolgd in het kader van de boekhoudkundige afsluitingen en zijn evolutie wordt geschat tijdens de goedkeuringsprocedure van elk omvangrijk investeringsproject; de schuldratio wordt driemaandelijks gepubliceerd. 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). De Vennootschap heeft in elk van haar drie laatste verrichtingsnota's (2010, 2012 en 2015) verklaard dat haar beleid op dit gebied erop gericht is op lange termijn een gepaste schuldgraad van ongeveer 50 tot 55% te handhaven.

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 5 miljoen € op 30 juni 2016.

Op 30 juni 2016 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 2016, 12 van de 15 Duitse gebouwen in hypotheek gegeven, met naleving van artikel 43 van de wet van 12 mei 2014 (het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken 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 hypotheeken zouden worden verstrekt.

2. Liquiditeitsrisico

Aedifica heeft een sterke en duurzame relatie met haar bankiers, die een gediversifieerde pool vormen van een jaar na jaar toenemend aantal lokale en internationale instellingen, waarbij elke bank een bilaterale relatie onderhoudt met de Vennootschap. De kenmerken van de kredietlijnen waarover Aedifica beschikt zijn uitgelegd in toelichting 40 van de geconsolideerde jaarrekening in dit jaarlijks financieel verslag.

Op 30 juni 2016 heeft Aedifica 480 miljoen € (2015: 367 miljoen €) op een totaal van 753 miljoen € van haar bevestigde kredietlijnen opgenomen. Het beschikbare saldo, te weten 273 miljoen €, is voldoende om de kortetermijnbehoeften evenals de bestaande projecten tot het einde van het boekjaar 2016/2017 te financieren. Het investeringsbedrag dat in het financieel plan van de Vennootschap voor de bestaande projecten op 30 juni 2016 is uitgetrokken, wordt geraamd op 252 miljoen €, te verhogen met 60 miljoen € met betrekking tot de acquisitie onder opschortende voorwaarden van een portefeuille van vijf rustoorden in Duitsland (aangekondigd op 6 juli 2016 en gerealiseerd op 31 augustus 2016) en een hypothetische investering van 50 miljoen €, wat de totale investering opgenomen in het financieel plan voor het boekjaar 2016/2017 op 290 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 overschrijft. 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. Een geval van in gebreke blijven met betrekking tot één contract kan leiden tot een geval van in gebreke blijven met betrekking tot alle contracten ("cross-default" clausules). Hoewel, 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 2016 bestaan de niet-verdisconteerde uitgaande kasstromen met betrekking tot kredietlijnen uit 428 miljoen € (de hoofdsom) vervallend binnen het jaar, 41 miljoen € vervallend tussen 1 en 5 jaar en 10 miljoen € vervallend over meer dan 5 jaar, en 2,3 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar (2015: 352 miljoen € hoofdsom en 0,9 miljoen € interesten, vervallend binnen het jaar).

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

Op 30 juni 2016 (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	-3.871	-15.361	-5.529	-24.761
Derivaten waarop hedge accounting niet van toepassing is	-3.199	-10.308	-9.939	-23.446
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

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. Er wordt op gewezen dat de Vennootschap bepaalde schulden aan vaste rentevoet heeft overgenomen, afkomstig van reeds bestaande investeringskredieten die verbonden waren aan vastgoedvennootschappen die door de Vennootschap verworven of geabsorbeerd werden.

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 2016/2017 ten opzichte van de gemiddelde rentevoet van de vooruitzichten een verhoging van de financieringskosten van ongeveer 1,7 miljoen € (op 30 juni 2017) 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 of met caps. Elke variatie van de rentecurve heeft een invloed op de reële waarde van de indekkingen in het resultaat en/of in het eigen vermogen (post "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.

Bepaalde externe gebeurtenissen zouden een verhoging van de kredietmarge ten laste van de Groep kunnen veroorzaken, door toepassing van “increased cost” clausules die in bancaire overeenkomsten opgenomen werden. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben toegediend, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzicht van de Groep.

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 volatiliteitcontext 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. Er wordt echter op gewezen dat in de loop van de crisissen die sinds 2007 de financiële wereld klappen hebben toegediend, geen enkele bank ooit een van die clausules heeft ingeroepen ten opzichte van de Groep.

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 en BNP Paribas Fortis.

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 en het vertrouwen dat ze van de markten geniet.

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 gereguleerde vastgoedvennootschappen (op het ogenblik van het sluiten van het contract).

1.1 Uitbreiding van het rustoord Aux Deux Parcs in Jette (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de uitbreiding van het bestaand rustoord te financieren voor een bedrag van maximaal 2 miljoen €. De werken zullen in principe op korte termijn aanvangen.

1.2 Renovatie en uitbreiding van het rustoord l’Air du Temps in Chênée (België)

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 7 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 (België)

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 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.4 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Op Haanven in Veerle-Laakdal (België)

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 miljoen €. De werken, waarvan de eerste fase (2 miljoen €) reeds in gebruik is genomen, zijn verder in uitvoering (voor een bedrag van 2 miljoen €).

1.5 Bouw van een nieuwe serviceflatresidentie naast het bestaande rustoord Cheveux d'Argent in Sart-lez-Spa (België)

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 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning hiertoe werd bekomen.

1.6 Renovatie en uitbreiding van het rustoord 't Hoge in Kortrijk (België)

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 6 miljoen €. De bouwwerken, waarvan de eerste fase (4 miljoen €) reeds in gebruik genomen is, zijn verder in uitvoering (voor een bedrag van 2 miljoen €).

1.7 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Plantijn in Kapellen (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met Armonea heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van het rustoord Plantijn te financieren voor een budget van maximaal 9 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.8 Renovatie en uitbreiding van het rustoord Huize Lieve Moenssens in Dilsen-Stokkem (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord Huize Lieve Moenssens heeft Aedifica er zich toe verbonden de renovatie en de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 7 miljoen €.

1.9 De uitbreiding van het rustoord De Stichel in Vilvoorde (België)

In het kader van de erfpachtovereenkomst die werd gesloten met de uitbater van het rustoord De Stichel heeft Aedifica er zich toe verbonden de uitbreiding van dit rustoord te financieren voor een budget van maximaal 4 miljoen €.

1.10 Uitbreiding van het rustoord Oase Binkom in Binkom (België)

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 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning werd bekomen.

1.11 Renovatie en uitbreiding van het rustoord La Ferme Blanche te Remicourt (België)

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 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.12 Bouw van een nieuw rustoord en renovatie van de groep van assistentiewoningen Villa Temporis te Hasselt (België)

Aedifica heeft zich ertoe verbonden de bouw van een nieuw rustoord en de renovatie van de bestaande serviceflatresidentie te financieren voor een bedrag van 10 miljoen € (terrein inbegrepen). De bouwwerken zijn in uitvoering.

1.13 Verwerving van een site van huisvesting voor senioren in Glabbeek (België)

Op 12 juni 2014 heeft Aedifica een principeakkoord (onder opschortende voorwaarden) aangekondigd dat Aedifica toelaat om een vastgoedvennootschap te verwerven die eigenaar is van een in opbouw zijnd woonzorgcentrum te Glabbeek. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed bedraagt ca. 10 miljoen €.

1.14 Uitbreiding en renovatie van het rustoord Vinkenbosch in Kermt (Hasselt-België)

Aedifica heeft er zich toe verbonden de uitbreiding en de renovatie van het bestaande rustoord Vinkenbosch gelegen te Kermt (Hasselt) te financieren voor een budget van maximaal 12 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.15 Uitbreiding van het hotel Martin's Brugge in Brugge (België)

Aedifica heeft er zich toe verbonden de verbouwing van bestaande vergaderinfrastructuur van het hotel Martin's Brugge gelegen te Brugge tot 20 bijkomende hotelkamers te financieren voor een budget van maximaal 1 miljoen €. De stedenbouwkundige vergunning werd bekomen.

1.16 Uitbreiding van het rustoord Prinsenhof in Koersel (Beringen- België)

Aedifica heeft er zich toe verbonden de uitbreiding van het bestaande rustoord Prinsenhof gelegen te Koersel (Beringen) te financieren voor een budget van maximaal 4 miljoen €. De werken zijn in uitvoering.

1.17 Verwerving van de zorgresidentie Molenenk te Deventer (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft zich ertoe verbonden de in aanbouw zijnde zorgresidentie Molenenk te Deventer te verwerven bij de voorlopige oplevering ("turnkey") voor een bedrag van maximaal 10 miljoen € (terrein inbegrepen).

1.18 Verwerving van een rustoord in Mechelen (België)

Aedifica heeft een kaderovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten dat Aedifica toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap zal eigenaar zijn van een nieuw rustoord gelegen te Mechelen. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 17 miljoen € bedragen.

1.19 Verwerving van een site van huisvesting voor senioren in Oostende (België)

Aedifica heeft een kaderovereenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten dat Aedifica toelaat om de aandelen van een vennootschap te verwerven. Deze vennootschap zal eigenaar zijn van een site voor de huisvesting voor senioren in Oostende. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 11 miljoen € bedragen.

1.20 Verwerving van de zorgresidentie Walgaerde in Hilversum (Nederland)

Aedifica Nederland BV heeft een overeenkomst gesloten met het oog op de verwerving van de zorgresidentie Walgaerde in Hilversum (Nederland) na uitvoering van de interne verbouwingswerken. Deze verbouwingswerken zijn in uitvoering. De aanschaffingswaarde van dit onroerend goed zal ca. 4 miljoen € bedragen.

1.21 Verwerving van zeven sites van huisvesting voor senioren in de Belgische provincies van Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant (België)

Aedifica heeft een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten waarbij Aedifica zich ertoe verbindt de aandelen van acht vennootschappen te verwerven. Deze acht vennootschappen zijn eigenaar van 7 sites van huisvesting voor senioren (Oosterzonne te Zutendaal, De Witte Bergen te Lichtaart, Seniorenhof te Tongeren, Beerzelhof te Putte, Uylenspiegel te Genk, Coham te Ham en Sorgvliet te Linter). Tevens heeft Aedifica zich verbonden tot de verwerving van een site voor de huisvesting van senioren (Ezeldijk te Diest) via een koopovereenkomst onder BTW. De aanschaffingswaarde van deze onroerende goederen zal ca. 97 miljoen € bedragen.

1.22 Verwerving van het rustoord Jardins de la Mémoire in Anderlecht (België)

Aedifica heeft een overeenkomst (onder opschortende voorwaarden) gesloten met het oog op de verwerving van het rustoord Jardins de la Mémoire in Anderlecht. Deze investering zal uitgevoerd worden door een gemengde inbreng in natura (inclusief overname van de bestaande leningen). De conventionele aanschaffingswaarde van het onroerend goed zal ca. 11 miljoen € bedragen en de lening ca. 7 miljoen €.

1.23 Verwerving van de zorgresidentie Martha Flora Rotterdam in Rotterdam (Nederland)

Op 2 juni 2016 heeft Aedifica Nederland BV een principeakkoord (onder opschortende voorwaarden) aangekondigd met het oog op de verwerving door Aedifica Nederland BV van de zorgresidentie in Rotterdam (Nederland). Dit gebouw, dat zal worden uitgbaat door de groep Martha Flora, bevindt zich nog in de planningsfase. De conventionele aanschaffingswaarde van de site zal ca. 8 miljoen €.

1.24 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, Seniorenresidenz Mathilde, Die Rose im Kalletal, Seniorenresidenz Klosterbauerschaft, Senioreneinrichtung Haus Matthäus, Bonifatius Seniorenzentrum, Senioreneinrichtung Haus Elisabeth, Seniorenresidenz Am Stübchenbach, Seniorenresidenz Kierspe en Käthe-Bernhardt-Haus.

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 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;
- 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 1340 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 bedingt Aedifica marktconforme verklaringen en waarborgen.

4. Overige

4.1 Diverse opties

- Aedifica heeft verschillende voorkeurrechten, aankoopopties en verlengingsopties toegekend aan de erfpachters van de rustoorden en van de hotels. Aedifica geniet verschillende voorkeurrechten in het kader van de erfpachtovereenkomsten gesloten met de uitbaters van de rustoorden.
- Verkoop- en aankoopopties (in het kader van bepaalde projectontwikkelingen). In bepaalde gevallen heeft Aedifica opties aan derden verleend voor de aankoop van onroerende goederen en/of is Aedifica de titularis van opties met het oog op de verkoop van onroerende goederen (in het geval dat deze onroerende goederen uiteindelijk niet gebruikt zouden (kunnen) worden voor de betrokken projectontwikkelingen).

Toelichting 46: Verwervingen en verkopen van vastgoedbeleggingen

De voornaamste verwervingen van vastgoedbeleggingen gedurende het boekjaar zijn de volgende:

VERWERVINGEN NAAM	Bedrijfssegment	Waarde van de gebouwen* (in miljoen €)	Rechtspersonen- register	Verwervings- datum**	Wijze van integratie
La Croix Huart NV	Huisvesting voor senioren	10	0454.836.562	2/07/2015	Verwerving van aandelen
Senior Hotel Flandria NV en Patrimoniale Flandria NV	Huisvesting voor senioren	10	0434.250.687 0437.966.183	9/07/2015	Verwerving van aandelen
Vinkenbosch NV	Huisvesting voor senioren	4	0438.349.532	1/10/2015	Verwerving van aandelen
Heydeveld BVBA	Huisvesting voor senioren	9	0860.484.327	2/10/2015	Inbreng in natura en verwerving van aandelen
Prinsenhof	Huisvesting voor senioren	6	-	17/12/2015	Inbreng in natura
Käthe-Bernhardt-Haus	Huisvesting voor senioren	7	-	1/03/2016	Verwerving van gebouw
Holland	Huisvesting voor senioren	12	-	1/03/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Benvenuta	Huisvesting voor senioren	3	-	1/03/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Molenenk	Huisvesting voor senioren	3	-	1/03/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA	Huisvesting voor senioren	12	0840.009.013	24/03/2016	Inbreng in natura en verwerving van aandelen
RL Invest NV	Huisvesting voor senioren	21	0456.868.317	31/03/2016	Verwerving van aandelen
Saksen Weimar	Huisvesting voor senioren	8	-	13/05/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Lochem	Huisvesting voor senioren	2	-	31/05/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Nederland BV
Die Rose im Kalletal	Huisvesting voor senioren	3	-	15/06/2016	Verwerving van gebouw via Aedifica Luxemburg I SARL
TOTAAL		110			

* 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 €)	2016	2015
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-135	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-5.456	461
Subtotaal	-5.591	461
Andere	-94	-87
TOTAAL	-5.685	374

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 (1.987 k€ voor het boekjaar 2015/2016 en 1.577 k€ voor het boekjaar 2014/2015). Het detail van de lasten zijn vermeld in het remuneratieverslag van het hoofdstuk "Corporate Governance" van dit jaarlijks financieel verslag.

Toelichting 49: Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

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

Op 19 augustus 2016 meldde Aedifica de acquisitie van een portefeuille van acht sites van huisvesting voor senioren in België naar aanleiding van de vervulling van de opschortende voorwaarden, zoals aangekondigd in het persbericht van 24 mei 2016. Voor een beschrijving van de verworven sites kan de lezer sectie 2.1.1. van het geconsolideerd beheersverslag raadplegen, wetende dat de bouw van de sites Oosterzonne en Ezeldijk ondertussen werd afgerond. De operatie werd uitgevoerd als volgt:

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

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

Toelichting 50: Gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014

Het gecorrigeerd resultaat vastgelegd door het KB van 13 juli 2014 wordt op de volgende wijze berekend, op basis van de statutaire rekeningen:

(x 1.000 €)	2016	2015
Nettoresultaat	40.341	39.444
Afschrijvingen	701	670
Waardeverminderingen	15	33
Andere niet-geldelijke kosten	4.533	-2.187
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-731	-428
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.637	-12.105
Afrondingsverschil	1	-1
Gecorrigeerd resultaat	32.223	25.426
Noemer* (in aandelen)	14.186.987	10.924.613
GECORRIGEERD RESULTAAT PER AANDEEL* (in € per aandeel)	2,27	2,33

* Rekening houdend met het recht op dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.

Toelichting 51: Lijst van dochterondernemingen, geassocieerde ondernemingen en joint ventures

De lijst hieronder is de volledige lijst van ondernemingen bedoeld in de artikelen 114 en 165 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen. Voor de dochterondernemingen die vorig jaar al aanwezig waren (Aedifica Invest NV, Aedifica Invest Brugge NV, Aedifica Asset Management GmbH, Aedifica Luxemburg I SARL, Aedifica Luxemburg II SARL en Aedifica Luxemburg III SARL), is het aandeel in het kapitaal onveranderd ten opzichte van dat op 30 juni 2015.

NAAM	Land	Categorie	Rechtspersonenregister	Aandeel in het kapitaal (in %)
Aedifica Invest NV*	België	Dochtervennootschap	BE0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge NV*	België	Dochtervennootschap	BE0899.665.397	100,00
Aedifica Asset Management GmbH**	Duitsland	Dochtervennootschap	DE297302957	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
Aedifica Nederland BV****	Nederland	Dochtervennootschap	NL856005356B01	100,00
La Croix Huart NV*	België	Dochtervennootschap	BE0454.836.562	100,00
Patrimoniaire Flandria NV*	België	Dochtervennootschap	BE0437.966.183	100,00
Senior Hotel Flandria NV*	België	Dochtervennootschap	BE0434.250.687	100,00
Vinkenbosch NV*	België	Dochtervennootschap	BE0438.349.532	100,00
Heydeveld BVBA*	België	Dochtervennootschap	BE0860.484.327	100,00
Woon & Zorg Vg Poortvelde BVBA*	België	Dochtervennootschap	BE0840.009.013	100,00
RL Invest NV*	België	Dochtervennootschap	BE0456.868.317	100,00

* Gelegen Louizalaan 331 te 1050 Brussel (België).

* Gelegen Frankfurter Landstr. 23 te 61352 Bad Homburg v.d. Höhe (Duitsland).

* Gelegen avenue de la Liberté 55 te 1931 Luxemburg (Luxemburg).

* Gelegen Herengracht 466 te 1017 CA Amsterdam (Nederland).

Toelichting 52: Naleving van verplichtingen van het GVV-statuut

(x 1.000 €)	2016	2015
Geconsolideerde schuldgraad (max.65%)		
Totaal verplichtingen	552.413	422.014
Aanpassingen	-53.617	-44.798
Totale schulden volgens het KB van 13 juli 2014	498.796	377.216
Totaal activa	1.173.162	1.020.284
Aanpassingen	-496	-1.048
Totaal activa volgens het KB van 13 juli 2014	1.172.666	1.019.236
Schuldgraad (in %)	42,5%	37,0%
STATUTAIRE UITKERINGSRATIO		
Gecorrigeerd statutair resultaat	32.223	25.426
Voorgesteld dividend	29.793	21.849
UITKERINGSRATIO (MIN. 80%)	92%	86%

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

Zie "Risicofactoren", sectie 1.4 van het jaarlijks financieel verslag 2015/2016.

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 €)	2016	2015
Mandaat van de Commissaris (Aedifica NV)	36	29
Mandaat van de Commissaris (dochterondernemingen)	78	46
Controle-opdrachten voorzien door het Wetboek van Vennootschappen (Aedifica NV)	10	20
Andere controle-opdrachten (comfort letter, enz.) (Aedifica NV)	0	36
Belastingadviesopdrachten	0	0
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	0	0
TOTAAL	124	131

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
BOEKWAARDE OP 1/07/2014	244	0
Herkomsten	142	0
Afwikkelingen	-276	-261
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	-2.174
BOEKWAARDE OP 30/06/2015	110	-2.435

(x 1.000 €)	Activa	Passiva
BOEKWAARDE OP 1/07/2015	110	-2.435
Herkomsten	763	147
Afwikkelingen	-197	-593
Wijzigingen in de consolidatiekring	0	0
BOEKWAARDE OP 30/06/2016	676	-2.881

Toelichting 55: Reële waarde

Overeenkomstig IFRS 13 worden de elementen van de balans waarvoor de reële waarde berekend kan worden hieronder weergegeven en onderverdeeld in niveaus zoals gedefinieerd door IFRS 13:

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2016
Vastgoedbeleggingen	-	-	1.152.213	1.152.213
Activa bestemd voor verkoop	-	-	4.621	4.621
Financiële vaste activa	-	794	-	794
Handelsvorderingen	-	3.880	-	3.880
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	1.374	-	1.374
Kas en kasequivalenten	4.947	-	-	4.947
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-450.462	-	-447.721
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-47.382	-	-47.382
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-31.027	-	-31.027
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-14.216	-	-14.216

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	In de balans opgenomen bedragen 2015
Vastgoedbeleggingen	-	-	1.003.358	1.003.358
Activa bestemd voor verkoop	-	-	1.805	1.805
Financiële vaste activa	-	1.397	-	1.397
Handelsvorderingen	-	4.352	-	4.352
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-	962	-	962
Kas en kasequivalenten	3.598	-	-	3.598
Langlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-342.970	-	-340.752
Andere langlopende financiële verplichtingen	-	-39.320	-	-39.320
Kortlopende financiële schulden (a. Kredietinstellingen)	-	-25.897	-	-25.897
Handelsschulden en andere kortlopende schulden (b. Andere)	-	-8.484	-	-8.484

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).

1.7 Verslag van de commissaris

Het verslag van de commissaris wordt waarheidsgetrouw weergegeven en er is, voor zover dat Aedifica weet, geen enkel gegeven weggelaten dat de informatie onvolledig of misleidend zou maken.

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de vennootschap Aedifica NV over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 30 juni 2016, het geconsolideerd overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerd globaal resultaat, het geconsolideerd overzicht van de variaties in het geconsolideerde eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op 30 juni 2016 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verklaring over de Geconsolideerde Jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Aedifica NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep") over het boekjaar afgesloten op 30 juni 2016, opgesteld op grond van de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie, met een geconsolideerd balanstotaal van € 1.173.162 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 40.266 duizend.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards, zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Deze verantwoordelijkheid omvat: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of het maken van fouten bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze Geconsolideerde Jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Geconsolideerde Jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de Geconsolideerde Jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geconsolideerde Jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten.

Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de bestaande interne controle van de Groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de bestaande interne controle van de Groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen en wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep per 30 juni 2016 een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, in overeenstemming met artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de van toepassing zijnde bijkomende norm uitgegeven door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 28 augustus 2013 (de "Bijkomende Norm"), is het onze verantwoordelijkheid om bepaalde procedures uit te voeren aangaande de naleving, in alle van materieel belang zijnde opzichten, van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen, zoals gedefinieerd in de Bijkomende Norm. Op grond hiervan, doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de Geconsolideerde Jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Brussel, 2 september 2016

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA

Commissaris

vertegenwoordigd door Jean-François Hubin*, Vennoot

* Handelend in naam van een BVBA

2. Verkorte statutaire jaarrekening 2015/2016

De statutaire jaarrekening van Aedifica NV, op basis van de IFRS-normen, wordt hieronder samengevat overeenkomstig artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen.

De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Aedifica NV, samen met het beheersverslag en het verslag van de commissaris zal binnen de wettelijke termijn bij de Nationale Bank van België neergelegd worden en kan gratis verkregen worden via het internet (www.aedifica.be) of op aanvraag op de maatschappelijke zetel.

De commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud van de statutaire jaarrekening gegeven.

Verkorte statutaire resultatenrekening

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016	2015
I. Huurinkomsten	53.438	47.178
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-34	-84
Nettohuurresultaat	53.404	47.094
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	25	32
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	1.847	1.687
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.847	-1.687
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-1.454	-1.563
Vastgoedresultaat	51.975	45.563
IX. Technische kosten	-1.118	-1.071
X. Commerciële kosten	-584	-492
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-119	-131
XII. Beheerkosten vastgoed	-1.032	-892
XIII. Andere vastgoedkosten	-1.197	-1.567
Vastgoedkosten	-4.050	-4.153
Operationeel vastgoedresultaat	47.925	41.410
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-6.275	-5.230
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	997	915
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	42.647	37.095
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	731	428
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12.637	12.105
XIX. Ander portefeuilleresultaat	1.046	1.792
Operationeel resultaat	57.061	51.420
XX. Financiële opbrengsten	2.543	1.474
XXI. Netto-interestkosten	-11.938	-12.720
XXII. Andere financiële kosten	-1.067	-787
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-5.590	461
Financieel resultaat	-16.052	-11.572
Resultaat voor belastingen	41.009	39.848
XXIV. Vennootschapsbelasting	-668	-404
XXV. Exit taks	0	0
Belastingen	-668	-404
Nettoresultaat	40.341	39.444
Gewoon resultaat per aandeel (€)	2,86	3,70
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	2,86	3,70

Verkort statutair overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016	2015
I. Nettoresultaat	40.341	39.444
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	0	-3.517
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IRFS	-3.893	-181
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten	36.448	35.746

Verkorte statutaire balans

ACTIVA Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2016	2015
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	119	102
C. Vastgoedbeleggingen	986.575	909.048
D. Andere materiële vaste activa	1.623	1.833
E. Financiële vaste activa	91.869	80.252
F. Vorderingen financiële leasing	0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	110
Totaal vaste activa	1.082.042	993.201
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	807	1.805
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	3.719	4.222
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29.495	6.049
F. Kas en kasequivalenten	3.551	2.639
G. Overlopende rekeningen	923	897
Totaal vlottende activa	38.495	15.612
TOTAAL ACTIVA	1.120.537	1.008.813

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2016	2015
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
EIGEN VERMOGEN		
A. Kapitaal	364.467	360.633
B. Uitgiftepremies	155.509	151.388
C. Reserves	56.986	43.285
a. Wettelijke reserve	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	107.923	93.599
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-20.032	-20.032
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	-23.560	-19.667
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	-18.256	-18.718
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	110	244
m. Andere reserves	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	10.801	7.859
D. Nettoresultaat van het boekjaar	40.341	39.444
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	617.303	594.750
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	413.215	337.913
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	46.055	38.049
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	46.055	38.049
b. Andere	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	213	0
Totaal langlopende verplichtingen	459.483	375.962
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	31.027	25.663
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	143	114
b. Andere	8.099	8.057
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	4.482	4.267
Totaal kortlopende verplichtingen	43.751	38.101
TOTAAL VERPLICHTINGEN	503.234	414.063
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.120.537	1.008.813

Verkort statutair mutatieoverzicht van het eigen vermogen

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	1/07/2014	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	30/06/2015
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
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	91.800	0	0	0	0	1.799	0	93.599
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-16.516	0	0	0	-3.517	0	1	-20.032
d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-19.484	0	0	0	-181	-1	-1	-19.667
e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-15.729	0	0	0	0	-2.989	0	-18.718
h. Reserve voor eigen aandelen	-56	0	0	56	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0	0	0	0	244	0	244
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	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
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	395.360	149.392	33.670	56	35.746	-19.473	-1	594.750

Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	1/07/2015	Kapitaal- verhoging in speciën	Kapitaal- verhoging in natura	Verwerving / verkoop eigen aandelen	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet- gerealiseerde resultaten	Verwerking van het resultaat	Afrondings- verschil	30/06/2016
Kapitaal	360.633	1	3.833	0	0	0	0	364.467
Uitgiftepremies	151.388	0	4.121	0	0	0	0	155.509
Reserves	43.285	0	0	0	-3.893	17.594	0	56.986
a. Wettelijke reserve	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	93.599	0	0	0	0	14.325	-1	107.923
c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-20.032	0	0	0	0	0	0	-20.032
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	0	0	0	-3.893	0	0	-23.560
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	0	0	0	0	461	1	-18.256
h. Reserve voor eigen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	244	0	0	0	0	-134	0	110
m. Andere reserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	7.859	0	0	0	0	2.942	0	10.801
Resultaat van het boekjaar	39.444	0	0	0	40.341	-39.444	0	40.341
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	594.750	1	7.954	0	36.448	-21.850	0	617.303

Verkorte statutaire resultaatverwerking

VOORGESTELDE VERWERKING	2016	2015
Boekjaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)		
A. Nettoresultaat	40.341	39.444
B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)	8.501	14.653
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)		
- boekjaar	18.066	13.898
- vorige boekjaren	0	0
- realisatie vastgoed	731	428
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	-4.382	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	-135	0
- vorige boekjaren	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)		
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)		
- boekjaar	-5.456	461
- 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 (-/+)	-324	-134
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, § 1, lid 1	25.778	20.341
D. Vergoeding voor het kapitaal, -andere dan C	4.014	1.508
Over te dragen resultaat	2.048	2.942
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN		
(x 1.000 €)		
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)	364.467	360.633
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)	155.509	151.388
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)	126.721	107.924
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatie-rechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-24.415	-20.032
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-23.695	-19.667
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-23.712	-18.256
Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)	0	0
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
Reserve voor het saldo van de prestaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor de verkoop (+/-)	0	0
Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+)	0	0
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)	-213	110
Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)	0	0
Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)	0	0
Wettelijke reserve (+)	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	574.662	562.100
Nettoactief	617.303	594.750
Dividenduitkering	-29.793	-21.849
Nettoactief na uitkering	587.510	572.901
Resterende marge na uitkering	12.848	10.801

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 gereglementeerde vastgoedvennootschap ("OGVV"), onderworpen aan de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "Wet") alsook aan het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 gereglementeerde 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 opneming 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 Petercam 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 interesten 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 Petercam 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 40 k€ voor het boekjaar 2015/2016 (64 k€ voor het boekjaar 2014/2015).

1.14 Plaatsen waar de voor het publiek toegankelijke documenten ter inzage liggen

De statuten van de vennootschap liggen ter inzage op de griffie van de rechtbank van koophandel van Brussel en kunnen ook worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be.

De statutaire en geconsolideerde rekeningen van Aedifica worden volgens de wettelijke bepalingen neergelegd bij de Nationale Bank van België. De beslissingen inzake de benoemingen en de herroepingen van de leden van de raad van bestuur worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad. De bijeenroepingen van de algemene vergaderingen worden gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad en in twee financiële dagbladen.

Deze bijeenroepingen en alle andere documenten met betrekking tot de algemene vergaderingen kunnen gelijktijdig worden geraadpleegd op de website www.aedifica.be. Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële mededelingen van de groep Aedifica zijn beschikbaar op de website www.aedifica.be. De verslagen van de commissaris en van de vastgoeddeskundigen zijn eveneens raadpleegbaar in het jaarverslag dat op de website www.aedifica.be is opgenomen. Gedurende de geldigheidsduur van het registratiedocument kunnen de volgende documenten geraadpleegd worden op de hoofdzetel van de vennootschap of op de website www.aedifica.be:

- De oprichtingsakte en de statuten van Aedifica;
- Alle verslagen, briefuitwisselingen en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen van een deskundige op verzoek van Aedifica, waarvan een deel is opgenomen of waarnaar verwezen wordt in het registratiedocument;
- De historische financiële informatie van Aedifica en haar dochterondernemingen voor de 2 boekjaren die de publicatie van het registratiedocument voorafgaan.

1.15 Beleggersprofiel

Rekening houdende met het wettelijke stelsel van de 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 2012/2013, 2013/2014 en 2014/2015 worden door verwijzing in dit jaarlijks financieel verslag opgenomen en kunnen op de hoofdzetel of op de website (www.aedifica.be) van Aedifica worden geraadpleegd.

1.17 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de groep is sinds het einde van het vorige boekjaar, waarvan de gecontroleerde jaarrekeningen of de tussentijdse jaarrekeningen werden gepubliceerd, niet significant gewijzigd.

1.18 Wijziging in de rechten van de aandeelhouders

Overeenkomstig 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) 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 Inumat (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 (4.833 aandelen), de heer Jean Kotarakos (3.646 aandelen), mevrouw Laurence Gacoin (140 aandelen), mevrouw Sarah Everaert (135 aandelen) en mevrouw Adeline Simont (1.730 aandelen in onverdeeldheid, in naakte eigendom en in het kader van een discretionair beheermandaat);
 - 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.

3. Maatschappelijk kapitaal

Datum	Aard van de operatie	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal (€)	Aantal aandelen
7 november 2005	Initieel kapitaal door geldelijke inbreng bij oprichting (Bank Degroof en GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 december 2005	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	4.750.000,00	4.750
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Jacobs Hotel Company"	100.000,00	278
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Oude Burg Company"	3.599.587,51	4.473
	Incorporatie in het kapitaal van het bedrag van de meerwaarde van de herevaluatie en van de beschikbare reserve	4.119.260,93	
	Kapitaalvermindering	-4.891.134,08	
		10.177.714,56	12.001
23 maart 2006	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Sablon-Résidence de l'Europe"	1.487.361,15	11.491
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Bertimo"	1.415.000,00	3.694
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Le Manoir"	1.630.000,00	3.474
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Olphi"	800.000,00	2.314
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Services et Promotion de la Vallée (SPV)"	65.000,00	1.028
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Emmane"	2.035.000,00	5.105
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Ixelinvest"	219,06	72
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Imfina"	1.860,95	8
	Kapitaalverhoging door inbreng van de handelszaak van de naamloze vennootschap "Immobie"	908.000,00	908
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Laken - Nieuwbrug en de Goede 24-28)	109.115.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mei 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Complex Louiza 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 augustus 2006	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Laken 119 en 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Financière Wavrienne"	5.400.000,00	5.400
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "Château Chenois"	123.743,15	14.377
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Medimmo"	1.000.000,00	2.301
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Cledixa"	74.417,64	199
	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Société de Transport et du Commerce en Afrique"	62.000,00	1.247
	Fusie door gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "Hôtel Central & Café Central"	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 september 2006	Splitsing van het aantal aandelen door 25	48.556.142,06	2.327.825
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Hoogstraat en Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 oktober 2006	Kapitaalverhoging door geldelijke inbreng	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 maart 2007	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Oudergem 237, 239-241, 266 et 272, Platanen 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453
17 april 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Legrand CPI"	337.092,73	57.879
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Livorno 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juni 2007	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "Alcasena"	2.704.128,00	342.832
	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Ring)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 november 2007	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Feninvest"	1.862.497,95	44.229
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Résidence du Golf"	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juli 2008	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Famifamenne"	2.215.000,00	50.387
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Rouimmo"	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juni 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Gaerveld serviceflats)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047

30 december 2009	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157
30 juni 2010	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschappen "Carbon", "Eburon", "Hotel Ecu" en "Eurotel"	11.239.125,00	273.831
	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "Carlinvest"	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 oktober 2010	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 april 2011	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juni 2011	Fusie door opslorping van de naamloze vennootschap "IDM A"	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 oktober 2011	Inbreng in natura van de aandelen van de naamloze vennootschap "SIRACAM"	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juli 2012	Gemengde splitsing van de naamloze vennootschap "S.I.F.I. LOUISE"	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 december 2012	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juni 2013	Fusie door overneming van de naamloze vennootschap "Terinvest"	10.398,81	8.622
	Fusie door overneming van de gewone commanditaire vennootschap "Kasteelhof-Futuro"	3.182,80	3.215
		254.292.531,52	9.903.690
12 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		266.451.483,52	10.162.165
30 juni 2014	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Tienen)	4.000.000,00	86.952
		270.451.483,52	10.249.117
24 november 2014	Keuzedividend	5.763.329,48	218.409
		276.214.813,00	10.467.526
4 december 2014	Fusie door gedeeltelijke splitsing van de naamloze vennootschap "La Réserve Invest"	12.061.512,94	457.087
		288.276.325,94	10.924.613
29 juni 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in geld	82.364.664,56	3.121.318
		370.640.990,50	14.045.931
2 oktober 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Opwijk)	523.955,84	19.856
		371.164.946,34	14.065.787
17 december 2015	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		373.913.286,80	14.169.939
24 maart 2016	Kapitaalverhoging door inbreng in natura (terrein in Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		374.496.272,11	14.192.032

¹ Aandelen zonder nominale waarde.

² Deze aandelen zullen genoteerd worden na de onthechting van de coupon betreffende het boekjaar 2015/2016 die in principe zal plaatsvinden op 2 november 2016 en geven recht op een dividend prorata temporis voor het boekjaar 2015/2016. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen en nemen prorata temporis deel aan de winsten van Aedifica.

³ Deze aandelen werden op 21 december 2015 genoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2015/2016. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen en nemen deel aan de winsten van Aedifica.

⁴ Deze aandelen werden op 30 maart 2016 genoteerd en geven recht op een dividend voor het boekjaar 2015/2016. Zij genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen en nemen deel aan de winsten van Aedifica.

4. Uittreksels uit de statuten

4.1 Onderschreven en volgestort kapitaal (Artikel 6.1 van de statuten)

Het kapitaal is vastgesteld op driehonderd vierenzeventig miljoen vierhonderd zesennegentigduizend tweehonderd tweeënzeventig euro elf cent 374.496.272,11 EUR). Het is vertegenwoordigd door veertien miljoen honderd tweeënnegentigduizend tweeëndertig (14.192.032) aandelen zonder vermelding van nominale waarde, die ieder één/14.192.032^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen. Deze aandelen zijn volledig onderschreven en volgestort.

4.2 Verwerving en vervreemding van eigen aandelen (Artikel 6.2 van de statuten)

De vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven door aankoop of kan ze in pand nemen in overeenstemming met de voorwaarden voorzien in het Wetboek van vennootschappen, mits mededeling van de verrichting aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Ingevolge de beslissing van de Algemene Vergadering van 24 juni 2013, is het de Raad van Bestuur toegestaan eigen aandelen te verwerven, met een maximum van 20 % van het totaal aantal uitgegeven aandelen, aan een eenheidsprijs die niet lager zal mogen zijn dan 90 procent van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, noch hoger dan 110 % van het gemiddelde van de koers van de laatste 30 dagen van de notering van het aandeel op NYSE Euronext Brussels, ofwel een maximale stijging of daling van 10 % ten opzichte van de vermelde gemiddelde koers. Deze toelating is verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 24 juni 2013.

De vennootschap mag haar eigen aandelen vervreemden, in of buiten beurs, aan de voorwaarden vastgesteld door de Raad van Bestuur, zonder voorafgaandelijke toelating van de Algemene Vergadering, mits het respecteren van de toepasselijke marktreglementeringen.

De hiervoor vermelde toelatingen zijn eveneens van toepassing op de verwerving en vervreemding van aandelen van de vennootschap door één of meerdere rechtstreekse dochterondernemingen van deze, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verwerving van aandelen van de moedervenootschap 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 nettowaarde 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.

4.4 Toegestane kapitaal (Artikel 6.4 van de statuten)

Het is de raad van bestuur toegestaan om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere malen te verhogen ten belope van een maximaal bedrag van vierenzeventigmiljoen tweehonderddertigduizend euro (74.230.000,00 €) op de data en volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur, in overeenstemming met artikel 603 van het Wetboek van vennootschappen. Deze toestemming wordt verleend voor een hernieuwbare periode van 5 jaar te rekenen vanaf de publicatie in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 14 december 2014.

Bij elke kapitaalverhoging zal de Raad van Bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de uitgiftevoorwaarden van de nieuwe effecten vaststellen.

De kapitaalverhogingen die aldus door de Raad van Bestuur worden beslist kunnen onderschreven worden in geld, of in natura, of bij wijze van een gemengde inbreng, of door incorporatie van reserves of door uitgiftepremies, met of zonder de creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen eveneens verwezenlijkt worden door de uitgifte van converteerbare obligaties of inschrijvingsrechten.

Wanneer de kapitaalverhogingen uitgevoerd in het kader van deze toelatingen een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag van deze premie, na aftrek van de eventuele kosten, geaffecteerd worden aan een onbeschikbare rekening "Uitgiftepremies", die zoals het kapitaal een waarborg voor derden zal uitmaken, en die, onder voorbehoud van zijn incorporatie in het kapitaal, slechts zal kunnen worden verminderd of afgeschaffd bij beslissing van de algemene vergadering der aandeelhouders beraadslagend volgens de voorwaarden van quorum en meerderheid vereist voor kapitaalverminderingen.

Als de kapitaalverhoging gepaard gaat met een uitgiftepremie wordt enkel het bedrag van de kapitaalverhoging afgetrokken van het overgebleven bruikbare bedrag van het toegestane kapitaal.

De raad van bestuur is bevoegd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, met inbegrip van dat ten voordele van bepaalde personen die geen personeelsleden van de vennootschap of een van haar dochtervennootschappen zijn, mits er een onherleidbaar toewijzingsrecht werd verleend aan de aandeelhouders die bij de toewijzing van de nieuwe effecten reeds bestaan. Dat onherleidbare toewijzingsrecht voldoet aan de voorwaarden die de GVV wetgeving en artikel 6.3 (a) van de statuten vastleggen. Het hoeft niet te worden verleend in geval van inbreng in geld in het kader van de uitkering van een optioneel dividend, conform artikel 6.3 (a) van de statuten. De kapitaalverhogingen via inbreng in natura worden conform de voorwaarden van de GVV wetgeving en de voorwaarden voorzien in artikel 6.3 van de statuten uitgevoerd. Dergelijke inbrengen kunnen eveneens steunen op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De Raad van Bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

4.5 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen (Artikel 6.5 van de statuten)

Conform de GVV wetgeving zijn de bepalingen van artikel 6.3 (b) mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van vennootschappen.

4.6 Kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele GVV (Artikel 6.6 van de statuten)

Conform de GVV wetgeving, bij een kapitaalverhoging bij een dochtervennootschap met het statuut van een institutionele GVV door inbreng in geld tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voor de aanvangdatum van de uitgifte stelt de raad van bestuur van AEDIFICA een verslag op waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van AEDIFICA en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor AEDIFICA. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en –methoden worden door de commissaris in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdag van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs vastgelegd is, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform de artikelen 35 en volgende van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Het is toegelaten om van het bedrag bedoeld in punt (b) van de vorige alinea een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van AEDIFICA het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in het jaarlijks financieel verslag van AEDIFICA toelicht.

Als de betrokken dochtervennootschap niet genoteerd is, wordt het disagio bedoeld in de 1^{ste} alinea uitsluitend berekend op basis van een netto-waarde per aandeel die van ten hoogste vier maand dateert.

Dit artikel 6.6. is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig onderschreven worden door AEDIFICA of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen van AEDIFICA is.

4.7 Kapitaalvermindering (Artikel 6.6 van de statuten)

De vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

4.8 Aard van de aandelen (Artikel 8 van de statuten)

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, naar keuze van de aandeelhouder en binnen de door de wet voorziene grenzen.

Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op rekening op naam van de eigenaar of houder bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeningsinstelling.

Op de zetel van de vennootschap wordt een register gehouden van aandelen op naam, in voorkomend geval in elektronische vorm. Elke aandeelhouder kan kennis nemen van het register met betrekking tot zijn aandelen.

Conform de Wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van de effecten aan toonder zijn de aandelen die op 1 januari 2014 nog niet automatisch werden omgezet in gedematerialiseerde aandelen of waarvan op die datum nog geen omzetting in aandelen op naam werd gevraagd, automatisch omgezet in gedematerialiseerde aandelen. Deze aandelen zijn op een effectenrekening op naam van de vennootschap geboekt, zonder dat de vennootschap hierdoor de hoedanigheid van eigenaar verwerft. De uitoefening van de rechten die verbonden zijn aan deze aandelen is geschorst totdat de aandeelhouder alsnog de omzetting vraagt en de aandelen op zijn naam worden ingeschreven in het register van aandelen op naam of op een effectenrekening gehouden door de vennootschap, een erkende rekeninghouder of een vereffeningsinstelling.

Vanaf 1 januari 2015 worden de effecten waarvan de rechthebbenden onbekend zijn gebleven te koop aangeboden overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

4.9 Andere effecten (Artikel 9 van de statuten)

De vennootschap mag de effecten bedoeld in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen uitgeven, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten, in naleving van het Wetboek van Vennootschappen en de GVV wetgeving.

4.10 Aangifte en openbaarheid van belangrijke deelnemingen (Artikel 10 van de statuten)

Iedere aandeelhouder moet aan de vennootschap en aan de Autoriteit voor financiële diensten en markten mededelen dat hij effecten die stemrecht verlenen, stemrechten of gelijkaardige financiële instrumenten van de vennootschap bezit, conform de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen.

De drempels waarvan het overschrijden (zowel opwaarts als neerwaarts) aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting in het kader van de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, worden vastgesteld op vijf procent en veelvoud van vijf procent van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Zonder afbreuk te doen aan het artikel 545 van het Wetboek van vennootschappen kan niemand deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering van de vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij minstens twintig (20) dagen voor de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven dat hij ze in zijn bezit heeft.

4.11 Deelname aan de algemene vergadering (Artikel 21 van de statuten)

Het recht om deel te nemen aan en te stemmen op een algemene vergadering wordt slechts verleend op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de veertiende dag vóór de algemene vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de "registratiedatum"), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de dag van de algemene vergadering. De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten hun bedoeling aan de vennootschap kenbaar maken via een gewone brief, fax of e-mail die uiterlijk de zesde dag vóór de datum van de vergadering wordt verstuurd.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest voorleggen dat afgeleverd is door een financiële tussenpersoon of erkende rekeninghouder, waaruit, blijkt met hoeveel gedematerialiseerde aandelen die op naam van de aandeelhouder staan ingeschreven op zijn rekeningen op de registratiedatum, de aandeelhouder heeft aangegeven aan de algemene vergadering te willen deelnemen. Dit attest moet worden neergelegd op de plaatsen die in de oproepingsbrieven zijn vermeld, ten laatste op de zesde dag voor de datum van de vergadering.

4.12 Vertegenwoordiging (Artikel 22 van de statuten)

Elke eigenaar van effecten mag zich op de algemene vergadering laten vertegenwoordigen door een lasthebber die al dan niet aandeelhouder is.

De aandeelhouder mag voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanduiden, behoudens de afwijkingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet.

De raad van bestuur stelt een volmachtformulier op.

De volmacht moet door de aandeelhouder ondertekend zijn. De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap moet via een gewone brief, fax of e-mail gebeuren, conform de modaliteiten die de raad van bestuur in de oproeping vaststelt. De volmacht moet uiterlijk op de zesde dag voor de vergadering aankomen bij de vennootschap of op de plaats die in de oproeping is aangegeven. De lastgever en de gevolmachtigde moeten zich voor de rest naar de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen schikken.

De minderjarigen, de onbekwaamverklaarden en de rechtspersonen moeten vertegenwoordigd zijn door hun wettelijke of statutaire vertegenwoordigers.

De mede-eigenaars, de vruchtgebruikers en blote eigenaars, de pandhoudende schuldeisers en schuldenaars moeten zich respectievelijk laten vertegenwoordigen door één en dezelfde persoon.

4.13 Stemming per brief (Artikel 23 van de statuten)

De aandeelhouders zullen per brief kunnen stemmen door middel van een formulier opgemaakt door de vennootschap, indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief.

Het formulier moet uiterlijk op de zesde dag voor de datum van de vergadering bij de vennootschap aankomen.

4.14 Bureau (Artikel 24 van de statuten)

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de gedelegeerd bestuurder of door één van de gedelegeerd bestuurders of bij diens afwezigheid door degene aangeduid door de aanwezige bestuurders. De voorzitter duidt de secretaris aan.

De vergadering kiest twee stemopnemers. De overige leden van de raad van bestuur vervolledigen het bureau.

4.15 Aantal stemmen (Artikel 25 van de statuten)

Elk aandeel geeft recht op één stem onder voorbehoud van het geval van opschorting van het stemrecht bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

4.16 Beraadslaging (Artikel 26 van de statuten)

Geen enkele vergadering kan geldig beraadslagen over onderwerpen die niet in de agenda voorkomen.

De algemene vergadering kan op geldige wijze beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behoudens in gevallen waarin door het Wetboek van vennootschappen een aanwezigheidsquorum wordt vereist.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen van de statuten als minstens de helft van het maatschappelijk kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Als niet aan deze voorwaarde voldaan is, is een nieuwe bijeenroeping nodig en de tweede vergadering zal beraadslagen en besluiten op geldige wijze, ongeacht het aandeel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen, geldig beraadslagen.

Tenzij een wettelijke bepaling anders voorschrijft, worden alle beslissingen genomen door de algemene vergadering, met eenvoudige meerderheid van stemmen.

Beslissingen in verband met de goedkeuring van de jaarrekeningen van de vennootschap en de kwijting aan de bestuurders en commissaris(sen) worden bij meerderheid van stemmen aangenomen.

Zonder afbreuk te doen aan uitzonderingen die het Wetboek van vennootschappen voorziet, vereist een statutenwijziging een stemming met een driekwart meerderheid van stemmen.

Stemmen gebeurt bij handopsteking of door naamafroeping tenzij de algemene vergadering er bij eenvoudige meerderheid van de uitgebrachte stemmen anders over beslist.

4.17 Notulen (Artikel 27 van de statuten)

De vennootschap keert aan zijn aandeelhouders, binnen de grenzen toegelaten door het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving, een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform artikel 13 van het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

4.18 Verdeling (Artikel 29 van de statuten)

De vennootschap keert aan zijn aandeelhouders een dividend uit waarvan het minimumbedrag conform het Koninklijk Besluit bepaald wordt.

4.19 Voorschotten op dividenden (Artikel 30 van de statuten)

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid en voor zover de resultaten dat mogelijk maken, besluiten tot de uitkering van voorschotten op dividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door het Wetboek van Vennootschappen.

4.20 Ontbinding - vereffening

ARTIKEL 31 - VERLIES VAN KAPITAAL.

Indien het kapitaal met de helft of drie vierden verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de vormen bepaald in artikel 633 van het Wetboek van Vennootschappen.

ARTIKEL 32 - BENOEMING EN BEVOEGDHEDEN VAN DE VEREFFENAARS.

Bij ontbinding van de vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door vereffenaars daartoe aangesteld door de algemene vergadering of bij gebreke van een dergelijke benoeming door de raad van bestuur die op dat ogenblik in functie is, handelend als vereffenaar.

Voor zover de wet het vereist, treden de vereffenaars slechts in hun functie na bevestiging van hun benoeming door de rechtbank van koophandel.

De vereffenaars beschikken te dien einde over de meest uitgebreide bevoegdheden, verleend door de bepalingen van artikel 186 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

ARTIKEL 33 - UITKERING.

Na aanzuivering van alle schulden, lasten en kosten van de vereffening wordt het netto-actief bij voorkeur aangewend om het volgestorte, niet afgeloste bedrag van de aandelen terug te betalen in contanten dan wel in effecten.

Het saldo wordt verdeeld tussen alle aandeelhouders van de vennootschap in verhouding tot hun deelname.

4.21 Bepalingen betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen

De bepalingen van de statuten betreffende de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen worden hieronder weergegeven. Voor het overige wordt verwezen naar het Corporate Governance Charter (beschikbaar op www.aedifica.be) en de sectie "Corporate Governance verklaring" van dit jaarlijks financieel verslag.

ARTIKEL 11 - SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR.

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur. Deze raad bestaat uit ten minste vijf leden die voor een maximale duur van drie jaar benoemd worden door de algemene vergadering van aandeelhouders, die hen te allen tijde kan afzetten. Ze zijn herverkiesbaar.

De meerderheid van de bestuurders oefent geen uitvoerende functie uit in de vennootschap. Minstens drie bestuurders dienen onafhankelijk te zijn. Worden als onafhankelijk bestuurders gezien, de bestuurders die voldoen aan de voorwaarden van onafhankelijkheid opgenomen in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Ingeval één of meerdere mandaten openvallen, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig in diens (hun) vervanging voorzien tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan in de definitieve aanstelling voorziet. Bij deze gelegenheid moeten de bestuurders erover waken dat er voldoende onafhankelijke bestuurders blijven ten aanzien van dit artikel en de van toepassing zijnde regelgeving. Dit recht wordt een verplichting telkens als het aantal bestuurders effectief in functie of het aantal onafhankelijke bestuurders niet langer het statutaire minimum bereikt.

Onverminderd de overgangsbepalingen van de GVV wetgeving, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen.

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

De bestuurders moeten beschikken over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Behoudens andersluidende beslissing van de algemene vergadering, is het mandaat van de bestuurders onbezoldigd.

De eventuele vergoeding van de bestuurders mag niet worden bepaald in functie van de door de vennootschap of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

ARTIKEL 12 - VOORZITTERSCHAP - BERAADSLAGINGEN.

De raad van bestuur kiest onder zijn leden een voorzitter en komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping of in voorkomend geval, bij videoconferencing, telefoon of internetconferentie zo vaak als de belangen van de vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren door eenvoudige brief, door fax of via e-mail. De vergaderingen worden gehouden op de in de oproepingen vermelde plaats.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan zelfs per brief, fax of via e-mail een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn.

Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen. Bij staking van stemmen, is de stem van de voorzitter van de raad doorslaggevend. Bij afwezigheid van de voorzitter is de stem van de oudste bestuurder doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering of bij zijn ontstentenis door twee bestuurders.

De volmachten worden eraan gehecht.

De leden van de raad van bestuur kunnen op deze notulen hun uitlatingen en opmerkingen laten aanbrengen indien ze menen zich van hun verantwoordelijkheid te moeten kwijten onverminderd de toepassing van artikelen 527 en 528 van het Wetboek van Vennootschappen.

Afschriften of uittreksels van die notulen worden ondertekend door de voorzitter van de raad van bestuur of, bij zijn ontstentenis, door twee bestuurders.

Volgens artikel 521 alinea 1 van het Wetboek van Vennootschappen kunnen de besluiten van de raad van bestuur in uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Die procedure kan echter niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekeningen en de aanwending van het toegestane kapitaal.

ARTIKEL 13 - BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD.

De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het doel van de vennootschap met uitzondering van de handelingen die door het Wetboek van Vennootschappen of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd.

De raad van bestuur kan aan gelijk welke lasthebber, die niet noodzakelijk een aandeelhouder of bestuurder hoeft te zijn, alle of een deel van zijn bevoegdheden overdragen met het oog op het verwezenlijken van bijzondere en welbepaalde doelstellingen. De raad kan conform de Wet en het Koninklijk Besluit de vergoeding vaststellen van lasthebbers aan wie speciale bevoegdheden zijn overgedragen. De raad van bestuur stelt halfjaarlijkse verslagen op, evenals een ontwerp van jaarverslag. De raad stelt de vastgoeddeskundige(n) aan conform het Koninklijk Besluit.

ARTIKEL 14 – ADVISERENDE COMITES

In overeenstemming met de artikelen 522 en 526bis van het Wetboek van vennootschappen kan de raad van bestuur in zijn midden en onder zijn aansprakelijkheid een of meerdere adviserende comités oprichten, zoals, bijvoorbeeld, een auditcomité, een benoemings- en vergoedingscomité of een investerings- en desinvesteringscomité.

De raad van bestuur bepaalt de samenstelling en de bevoegdheden van deze comités, met inachtneming van de toepasselijke regelgeving.

ARTIKEL 15 – DIRECTIECOMITE

De raad van bestuur kan een directiecomité of een uitvoerend comité oprichten, samengesteld uit meerdere personen, die al dan niet bestuurder zijn. De raad van bestuur bepaalt de werkwijze van het comité, de voorwaarden voor de aanstelling van zijn leden, hun ontslag, hun bezoldiging en de duur van hun opdracht.

Zonder afbreuk te doen aan de overgangsbepalingen van de GVV wetgeving, zijn de bestuurders uitsluitend natuurlijke personen. Zij moeten over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

ARTIKEL 16 - EFFECTIEVE LEIDING EN BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT.

Onverminderd het recht van de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité, om bijzondere gevolmachtigden aan te duiden voor de taken die hij bepaalt, met uitzondering van bevoegdheden die aan de raad van bestuur zijn voorbehouden door het Wetboek van vennootschappen en de Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten, vertrouwt de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité, de effectieve leiding van de vennootschap toe aan ten minste twee natuurlijke personen.

Deze personen moeten over de vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken om die functies uit te oefenen en zij mogen zich niet bevinden in één van de gevallen bedoeld in artikel 15 van de Wet. Hun benoeming is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Die afgevaardigden zijn belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en kunnen de titel van gedelegeerd bestuurder toegewezen krijgen.

Zij geven verslag van hun bestuur aan de raad van bestuur of, desgevallend, het directiecomité.

Zij kunnen bevoegdheden aan bijzondere lasthebbers overdragen.

Deze afgevaardigden wijzen de financiële instelling aan die belast is met de financiële dienst en de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, met de afwikkeling van de door de vennootschap uitgegeven effecten en met de

verkrijgbaarstelling van de informatie die de vennootschap krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken. De met de financiële dienst belaste instelling kan te allen tijde geschorst, ingetrokken of vervangen worden door de afgevaardigden van het dagelijks bestuur. Daarmee samenhangende beslissingen worden conform de wettelijke voorschriften op de website van de vennootschap en via persberichten medegedeeld. De vennootschap verzekert er zich van dat een dergelijke schorsing/intrekking geen afbreuk zal doen aan de financiële dienst.

ARTIKEL 17 - VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP - ONDERTEKENING VAN AKTEN.

De vennootschap is in al haar handelingen geldig en in rechte vertegenwoordigd, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, hetzij door twee leden van het directiecomité die gezamenlijk handelen, hetzij binnen de beperkingen van het dagelijks bestuur door twee personen die het dagelijks bestuur waarnemen en gezamenlijk handelen.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur, door het directiecomité of door de afgevaardigden belast met het dagelijkse bestuur.

ARTIKEL 18 - CONTROLE.

De controle van de vennootschap wordt toevertrouwd aan één of meerdere commissarissen erkend door de Autoriteit voor financiële diensten en markten.

Ze oefenen de functies die hen toevallen uit krachtens het Wetboek van vennootschappen en de GVV wetgeving.

4.22 Algemene bepalingen

ARTIKEL 34 - KEUZE VAN WOONPLAATS.

Voor de uitvoering van de statuten dient elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, directeur, vereffenaar, woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurd is, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de maatschappelijke zetel waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

ARTIKEL 35 - BEVOEGDHEID VAN RECHTBANKEN.

Voor alle geschillen tussen de vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de rechtbanken van de maatschappelijke zetel tenzij de vennootschap hier expliciet van afziet.

ARTIKEL 36 - GEMEEN RECHT.

De vennootschap wordt bovendien beheerst door het Wetboek van vennootschappen, de Wet, het Koninklijk Besluit, evenals door alle andere reglementaire bepalingen die op haar van toepassing zijn. De bepalingen die ingaan tegen de dwingende bepalingen van deze wetten en besluiten worden als niet geschreven beschouwd. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere statutaire clausules.

ARTIKEL 37 – OVERGANGSBEPALINGEN.

De rechtspersonen die op de datum van inwerkingtreding van de Wet een functie uitoefenen van lid van de raad van bestuur van de vennootschap, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt. Tot aan het verstrijken van zijn mandaat moet de vaste vertegenwoordiger die belast is met de uitvoering van deze opdracht in naam en voor rekening van deze rechtspersoon, permanent over de voor de uitoefening van die functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

5. GVV

5.1 Algemene definitie

Aedifica is een naamloze vennootschap die voor het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) gekozen heeft.

De gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) is:

- opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen;
- in het leven geroepen door de GVV-wetgeving (wet van 12 mei 2014 en koninklijk besluit van 13 juli 2014);
- beursgenoteerd waarbij minstens 30% van de aandelen op de markt dient aangeboden te worden;
- een vennootschap met als uitsluitend hoofddoel:
 - (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving 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.

De GVV's staan onder controle van de Autoriteit voor financiële diensten en markten (FSMA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten.

Tussen 8 december 2005 en 17 oktober 2014 had Aedifica het statuut van vastgoedbevak; sinds 17 oktober 2014 heeft de vennootschap het statuut van GVV.

5.2 Bijzondere reglementeringen

Vastgoedpatrimonium

Artikel 30 van de wet van 12 mei 2014 bepaalt dat een openbare GVV niet meer dan 20% van haar geconsolideerde activa mag beleggen in vastgoed dat één enkel vastgoedgeheel vormt. De FSMA kan hierop een afwijking toestaan onder bepaalde omstandigheden.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de GVV's, zoals alle beursgenoteerde vennootschappen, hun jaarrekeningen moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Aangezien de vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten de GVV's bijzondere aandacht besteden aan de waardering van de reële waarde van hun gebouwen, of in technische termen, aan de toepassing van de norm IAS 40. Dit geldt ook voor de statutaire rekeningen (onder IFRS). Bovendien zou IAS 39 (norm met betrekking tot de waardering van indekkingsinstrumenten) grote schommelingen in de (statutaire of geconsolideerde) resultatenrekening of in de (statutaire of geconsolideerde) balans veroorzaken. De IAS-normen 39 en 40 refereren aan de IFRS-norm 13 voor de definitie van “reële waarde”. Aedifica gebruikt het boekhoudkundig schema van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014.

Waardering

De onroerende goederen worden elk kwartaal aan reële waarde gewaardeerd door een onafhankelijk deskundige; ze worden op de balans opgenomen tegen deze expertisewaarde. De gebouwen worden niet afgeschreven.

Resultaten

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag bepaald overeenkomstig het schema in hoofdstuk 3 van bijlage C bij het koninklijk besluit van 13 juli 2014;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV.

Schulden

De schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare GVV mag niet meer bedragen dan 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten dekkingsinstrumenten, tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa. Wanneer de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 50 % een financieel plan met een uitvoeringsschema worden opgesteld waarin

een beschrijving wordt gegeven van de maatregelen die genomen zullen worden om te verhinderen dat deze ratio meer dan 65% zou bedragen.

Kredieten

Een GVV kan geen kredieten toekennen, tenzij aan een dochtervennootschap.

Fiscaal stelsel

De GVV is niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting (tenzij op de verworpen uitgaven en op de abnormale of goedgunstige voordelen) voor zover er minstens 80% van de nettowinst in de vorm van dividenden wordt uitgekeerd. Zie ook sectie 4 van het hoofdstuk "Risicofactoren" van dit jaarlijks financieel verslag.

Sinds 1 januari 2016 bedraagt de roerende voorheffing op dividenden 27%. De Belgische Minister van Financiën heeft echter op 10 juni 2016 in een persbericht aangekondigd dat hij *"aan de regering zal voorstellen om de wet van 26 december 2015 aan te passen. Die aanpassing moet ervoor zorgen dat GVV's die voor minstens 60% van hun investeringen richten op gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt voor gezondheidszorg opnieuw kunnen genieten van een verlaagd tarief voor de roerende voorheffing op dividenden"*. Dat verlaagd tarief zou 15% bedragen (tegenover een normaal tarief van 27% op heden), en zou van kracht worden vanaf 1 januari 2017. Onder voorbehoud van de analyse van de definitieve (nog goed te keuren) wetteksten, zouden de aandeelhouders van Aedifica kunnen genieten van dat verminderde tarief, aangezien meer dan 60% van haar vastgoedportefeuille geïnvesteerd is in de sector van huisvesting voor senioren; die sector komt immers overeen met "vastgoed bestemd voor zorgeenheden en huisvesting aangepast aan gezondheidszorg", zoals werd vermeld in het persbericht van de minister. Aedifica verwelkomt deze aankondiging die de rol ondersteunt van professionele investeerders die zich specialiseren in zorgvastgoed, zoals Aedifica, en die haar aandeelhouders direct ten goede komt.

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke verminderde belastingvoet van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%), genaamd exit taks (dit is de vennootschapsbelasting die deze vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijke regime te verlaten).

De GVV is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale BeleggingsInstelling), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trust) in meerdere landen, waaronder de Verenigde Staten.

Lexicon

1. Definities

Aanschaffingswaarde

De aanschaffingswaarde is de tussen partijen overeengekomen waarde op basis waarvan de transactie wordt uitgevoerd. Wanneer de aankoop van een gebouw onder bezwarende titel is uitgevoerd, of via een fusie door opslorping van een vastgoedvennootschap, of in geval van een inbreng in natura van een gebouw tegen de uitgifte van nieuwe aandelen, worden de aktekosten, de audit- en consultatiekosten, de wederbeleggingsvergoedingen, de kosten van handlichting met betrekking tot de financieringen van de opgeslorpte vennootschappen en andere kosten verbonden aan de operatie beschouwd als verbonden kosten en worden ze geboekt op de balans. De mutatierechten zijn inbegrepen indien ze betaald werden bij de aankoop van het gebouw.

Beurskapitalisatie

Beurskoers vermenigvuldigd met het totaal aantal genoteerde aandelen.

Bevoorrechte informatie

Bevoorrechte informatie over Aedifica is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die nauwkeurig is, waarin met andere woorden melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal bestaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en die voldoende nauwkeurig is om er een conclusie uit te trekken over het mogelijke gevolg van deze situatie of deze gebeurtenis voor de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica;
- die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met Aedifica;
- en die, indien ze publiek gemaakt zou zijn, de koers van de financiële instrumenten of financiële derivaten van Aedifica zou kunnen beïnvloeden, waarbij informatie als koersgevoelig voor de financiële instrumenten of financiële derivaten wordt beschouwd indien een redelijke investeerder deze informatie zou kunnen gebruiken als een van de gronden voor zijn investeringsbeslissingen.

Bezettingsgraad

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen): $(\text{contractuele huurgelden} + \text{gewaarborgde huurinkomsten}) / (\text{contractuele huurgelden} + \text{geraamde huurwaarde (GHW)})$ voor de niet-verhuurde ruimten van de vastgoedportefeuille). Deze bezettingsgraad bevat dus ook de eenheden die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet kunnen worden verhuurd.

Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen per boekjaar. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien de methodologie specifiek is voor het segment.

Brutorendement van de vastgoedportefeuille

Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gebouwen met gemeubelde appartementen): $(\text{contractuele huurgelden met inbegrip van gewaarborgde huurinkomsten}) / \text{Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen}$. Voor gebouwen met gemeubelde appartementen: $\text{Omzet van het boekjaar} / (\text{Investeringswaarde of Aanschaffingswaarde of Reële waarde van de desbetreffende gebouwen} + \text{boekwaarde van de meubelen} + \text{goodwill})$.

Contractuele huurgelden

Geïndexeerde huursommen met inbegrip van de gewaarborgde huurinkomsten maar zonder aftrek van aan de huurders verleende huurvrije periodes.

Dividendrendement

Bruto uitgekeerd dividend per aandeel gedeeld door de inschrijvingsprijs bij de beursintroductie of de beurskoers op een bepaalde datum.

Double net

Type contract dat bepaalt dat het onderhoud en de herstellingen van de structuur, de gevels en het dak van het gebouw ten laste van de eigenaar zijn, terwijl de andere kosten en risico's ten laste van de uitbater zijn. Dit type contract is courant in Duitsland in de huisvesting voor senioren.

EPRA

European Public Real Estate Association is een vereniging die werd opgericht in 1999 ter promotie, ontwikkeling en groepering van Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA stelt gedragscodes op inzake boekhouding, reporting en corporate governance en harmoniseert deze regels in verschillende landen, om kwalitatieve en vergelijkbare informatie aan te bieden aan investeerders. EPRA organiseert ook discussiefora over vragen die de toekomst van de sector bepalen. Ten slotte heeft EPRA-indexen gecreëerd die als benchmark dienen voor de vastgoedsector. Al deze informatie is beschikbaar op de internetsite www.epra.com.

Erfpachtovereenkomst

Overeenkomst met een duur van minstens 27 jaar en minder dan 99 jaar, waarbij een tijdelijk zakelijk recht wordt verleend aan de erfpachter, dat bestaat uit het volledige genot van het goed tijdens die periode. Als tegenprestatie betaalt de erfpachter een jaarlijkse vergoeding, "canon" genaamd.

Exit tax

De vennootschappen die hun erkenning als GVV vragen of die fusioneren met een GVV, zijn onderworpen aan een specifieke belasting of exit tax. Deze belasting is vergelijkbaar met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de vrijgestelde reserves. De exit tax bedraagt 16,5% vermeerderd met 3% bijkomende crisisbijdrage, of in totaal 16,995%.

Exploitiemarge

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

Free float

Percentage van de genoteerde aandelen in het bezit van het publiek, volgens de definitie van Euronext.

Geschatte Huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde (GHW) is de huurwaarde die wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor de gebouwen met gemeubelde appartementen houdt de veronderstelling van de deskundigen rekening met een fictieve huurovereenkomst gesloten voor een 3/6/9 duur aan markthuursprijzen met een enkele exploitant, waarbij abstractie wordt gemaakt van de gemeubelde bezetting, dit om een dubbele waardering van de meubels en van het handelsfonds te vermijden die immers niet in de onroerende waarde zijn begrepen. De werkelijk geïnde huur voor gemeubelde appartementen ligt merkbaar hoger dan deze geschatte huurwaarde.

Gesloten periode

Voorwetenschap is elke informatie:

- die niet openbaar werd gemaakt;
- die concreet is, met andere woorden waarin melding wordt gemaakt van een bestaande situatie of een situatie waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zal ontstaan of van een gebeurtenis die zich heeft voorgedaan of waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat ze zich zal voordoen, en indien deze informatie specifiek genoeg is om er een conclusie uit te trekken omtrent de mogelijke invloed van bovenbedoelde situatie of gebeurtenis op de koers van de Financiële Instrumenten of van de Afgeleide Financiële Instrumenten van Aedifica.
- die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op Aedifica of de (Afgeleide) Financiële Instrumenten;
- en die, indien ze openbaar zou worden gemaakt, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van de Financiële Instrumenten of Afgeleide Financiële Instrumenten van Aedifica, waarbij informatie als koersgevoelig voor de Financiële Instrumenten of Afgeleide Financiële Instrumenten wordt beschouwd indien een redelijk handelende belegger van deze informatie waarschijnlijk zou gebruik maken om er zijn beleggingsbeslissingen ten dele op te baseren.

Een tussenstap in een in de tijd gespreid proces wordt beschouwd als Voorwetenschap indien deze tussenstap als zodanig voldoet aan de hierboven vermelde criteria voor Voorwetenschap.

IFRS-normen

De internationale boekhoudkundige normen (IAS, International Accounting Standards/IFRS, International Financial Reporting Standards) werden opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB), waarvan de opdracht erin bestaat om de internationale normen voor het opstellen van de jaarrekening uit te werken. De Europese beursgenoteerde vennootschappen moeten deze normen in hun geconsolideerde rekeningen toepassen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2005. De

Belgische GVV's moeten deze normen eveneens toepassen in hun statutaire rekeningen vanaf de boekjaren die beginnen op 1 januari 2007 of na deze datum.

Interest Rate Swap (of IRS)

Financieel instrument bedoeld om, voor een bepaalde periode, rentevoeten op korte termijn te ruilen ("swappen") tegen rentevoeten op lange termijn (of omgekeerd), of anders gezegd, variabele rentevoeten te veranderen in vaste rentevoeten (of omgekeerd). Aedifica kan dit instrument enkel gebruiken voor indekkingsdoeleinden.

Investeringswaarde

Door een vastgoeddeskundige vastgestelde waarde, zonder aftrek van de mutatierechten, vroeger "waarde vrij op naam" genoemd.

Mutatierechten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed. De twee eerste voorwaarden, en dus het te betalen bedrag van de rechten, zijn slechts gekend na het afsluiten van de eigendomsoverdracht.

In België zijn de mogelijke wijzen van overdracht van onroerende goederen en de hieraan gekoppelde rechten voornamelijk de volgende:

- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen: 12,5% voor de onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in het Waals Gewest, en 10% voor de onroerende goederen in het Vlaams Gewest;
- verkoop van onroerende goederen onder het regime van de vastgoedhandelaar: 5,0 tot 8,0% afhankelijk van het Gewest;
- Vestiging van opstalrechten en erfpachtrechten (tot 50 jaar voor het recht van opstal en tot 99 jaar voor het erfpachtrecht: 2% of 0,5% als de huurder een vzw is);
- verkoopcontracten met betrekking tot onroerende goederen waarbij de koper een publiekrechtelijke instelling is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een gewestregering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van onroerende goederen tegen de uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopcontracten van de aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusies, splitsingen en andere bedrijfsreorganisaties: afwezigheid van rechten;
- enz.

De effectieve belastingsvoet van het mutatierecht schommelt dus tussen 0 en 12,5% zonder dat het mogelijk is om het percentage te voorzien dat op de overdracht van een bepaald goed van toepassing is, vooraleer deze overdracht wordt uitgevoerd.

N.B. Er dient opgemerkt dat, als gevolg van de interpretatie van de IAS/IFRS-normen door de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de boekwaarde van gebouwen voor de IAS/IFRS-balans berekend wordt door van de investeringswaarde een forfaitair bedrag van mutatierechten af te trekken dat momenteel door de vastgoedexperten op 2,5% is gesteld. Voor eigendommen met een waarde van minder dan € 2,5 miljoen worden evenwel de registratierechten afgetrokken die volgens de ligging van het onroerend goed van toepassing zijn

Nettoactiefwaarde per aandeel

Totaal van eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen in omloop (hetzij na aftrek van eigen aandelen).

Nettohuurresultaat

De definitie van het nettohuurresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Huurinkomsten

- Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren
- Lasten met betrekking tot de verhuur

Omloopsnelheid

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

Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille

De definitie van het operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Operationeel vastgoedresultaat

- Algemene kosten van de vennootschap
- +/- Andere operationele opbrengsten en kosten

Operationeel vastgoedresultaat

De definitie van het operationeel vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Vastgoedresultaat

- Technische, commerciële en beheerkosten
- Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen
- Andere vastgoedkosten

Operationele marge

Operationeel vastgoedresultaat gedeeld door het nettohuurresultaat.

Pay-out ratio

Dividend per aandeel gedeeld door het te bestemmen resultaat per aandeel

Reële waarde

De reële waarde wordt voor de Belgische vastgoedbeleggingen als volgt berekend:

- Gebouwen met een investeringswaarde boven 2,5 miljoen €: De reële waarde = investeringswaarde / (1 + gemiddeld percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA)
- Gebouwen met een investeringswaarde lager dan 2,5 miljoen €:
 1. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw per appartement kan worden verkocht, wordt de reële waarde bepaald als de laagste waarde tussen de investeringswaarde per stuk / (1 + % van de mutatiekosten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen) en de investeringswaarde als geheel / (1 + gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA);
 2. wanneer de vastgoedexpert vindt dat het gebouw niet per appartement kan worden verkocht, is de reële waarde gelijk aan de investeringswaarde als geheel / (1+% van de mutatierechten afhankelijk van het gewest waar het gebouw is gelegen).

Het gemiddelde percentage van de transactiekosten zoals bepaald door BEAMA wordt jaarlijks herzien en indien nodig aangepast per drempel van 0,5%.

De Belgische vastgoedexperten bevestigen dit aftrekpercentage in hun periodieke verslagen aan de aandeelhouders. Het percentage bedraagt thans 2,5%.

Resultaat op de portefeuille

De definitie van het resultaat op de portefeuille is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen

- + Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa
- +/- Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen

Resultaat vóór variaties in reële waarde (voordien “te bestemmen resultaat” genoemd)

Nettoresultaat (aandeel van de groep)

- Variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (IAS 40)
- Variatie van de reële waarde van de financiële activa en passiva (IAS 39)

Schuldratio

“Totaal van de passiva” op de balans

- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Indekkingsinstrumenten
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingverplichtingen
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen
- II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Indekkingsinstrumenten
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen

zoals voorzien in de schema's in bijlage van het koninklijk besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV.

/ Totaal van de activa onder aftrek van toegelaten afdekkingsinstrumenten

≤ 65%

Serviceflatgebouw

Een serviceflatgebouw bestaat uit één of meerdere gebouwen die functioneel een geheel vormen, bestaande uit individuele wooneenheden waar ouderen zelfstandig wonen en uit gemeenschappelijke voorzieningen voor dienstverlening waarop zij facultatief een beroep kunnen doen.

Triple net

Wanneer de exploitatielasten, de onderhoudskosten en de huurdering verbonden aan de leegstand ten laste worden genomen door de exploitant.

Uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat

De definitie van het uit te keren resultaat of gecorrigeerd resultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een bedrag uitkeren dat overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

— 80% van een bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat (A) en van de nettomeerwaarden op de realisatie van de onroerende goederen die niet zijn vrijgesteld van verdeling (B). (A) en (B) worden volgens het volgende schema berekend:

Nettoresultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardevermindering

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- Overige niet-monetaire bestanddelen

+/- Resultaat verkoop vastgoed

+/- Variaties in reële waarde van vastgoed

= Gecorrigeerd resultaat (A)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die voorheen vrijgesteld waren van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten).

= Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de verplichte uitkering (B)

En:

de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de openbare GVV (cf. bovenstaande definitie van schuldratio).

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop, doch zonder de projectontwikkelingen.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verkoop en de projectontwikkelingen.

Vastgoedresultaat

De definitie van het vastgoedresultaat is volgens het koninklijk besluit van 13 juli 2014:

Nettohuurresultaat

- Alle huurlasten en belastingen die door Aedifica op verhuurde gebouwen worden gedragen

+/- Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven

2. Afkortingen

BEAMA: Belgian Asset Managers Association (Belgische Vereniging van Asset Managers)

BEVAK: BeleggingsVennootschap met Vast Kapitaal

BBVBA: Burgerlijke Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid

BVBA: Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid

CEO: Chief Executive Officer

CFO: Chief Financial Officer

CLO: Chief Legal Officer

COO: Chief Operating Officer

Comm. VA: Commanditaire Vennootschap op Aandelen

DCF: Discounted Cash Flow

ECB: Europese Centrale Bank

EPRA: European Public Real Estate Association

FSMA: Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten

GHW: Geschatte HuurWaarde

GVV: Gereguleerde Vastgoedvennootschap

IAS: International Accounting Standards

ICB: Instelling voor Collectieve Belegging

IFRS: International Financial Reporting Standards

IPO: Initial Public Offering

IRS: Interest Rate Swap

NV: Naamloze Vennootschap

OOB: Openbare OvernameBieding

VU: Verworpen Uitgaven

VZW: Vennootschap Zonder Winstoogmerk

VOOR ALLE ALGEMENE INFORMATIE

info@aedifica.be

VOOR ALLE BIJKOMENDE INFORMATIE GELIEVE U TE WENDEN TOT:

- Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be
- Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
- Martina Carlsson, Control & Communication Manager – info@aedifica.be

CREATIE EN REALISATIE

- www.chriscom.be
- Martina Carlsson

FOTOGRAFIE

- Gebouwen: Yvan Glavie, Denis Lafosse, Antoine Rose, Atelier Jahr & Wilhelm Westergren
- Portretten: Antoine Rose & Jean-Michel Byl

CE RAPPORT FINANCIER ANNUEL EST ÉGALEMENT DISPONIBLE EN FRANÇAIS¹

THIS ANNUAL FINANCIAL REPORT IS ALSO AVAILABLE IN ENGLISH¹

Dit jaarverslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Het werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 32 van voormelde wet, op 12 september 2016.

AEDIFICA NV

Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Louizalaan 331 bus 8 te 1050 Brussel

Tel: +32 (0)2 626 07 70 - Fax: +32 (0)2 626 07 71

BTW - BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel

www.aedifica.be

1. De Franse versie van het document heeft bewijskracht. De Nederlandse en Engelse versies zijn vertalingen en werden opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Aedifica.



www.aedifica.be

Louizalaan 331 avenue Louise — Brussel 1050 Bruxelles
tel +32 (0)2 626 07 70 — fax +32 (0)2 626 07 71
Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Société immobilière réglementée publique de droit belge
BTW BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel — TVA BE 0877 248 501 - R.P.M. Bruxelles

